NORDVIK

Thereses gate 3E

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 3E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker og unik 2-roms toppleilighet - Fantastisk privat takterrasse med en flott utsikt og gode solforhold

Prisantydning	**6 625 000,-**
Omkostninger	**167 000,-**
Totalpris	**6 792 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 530,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

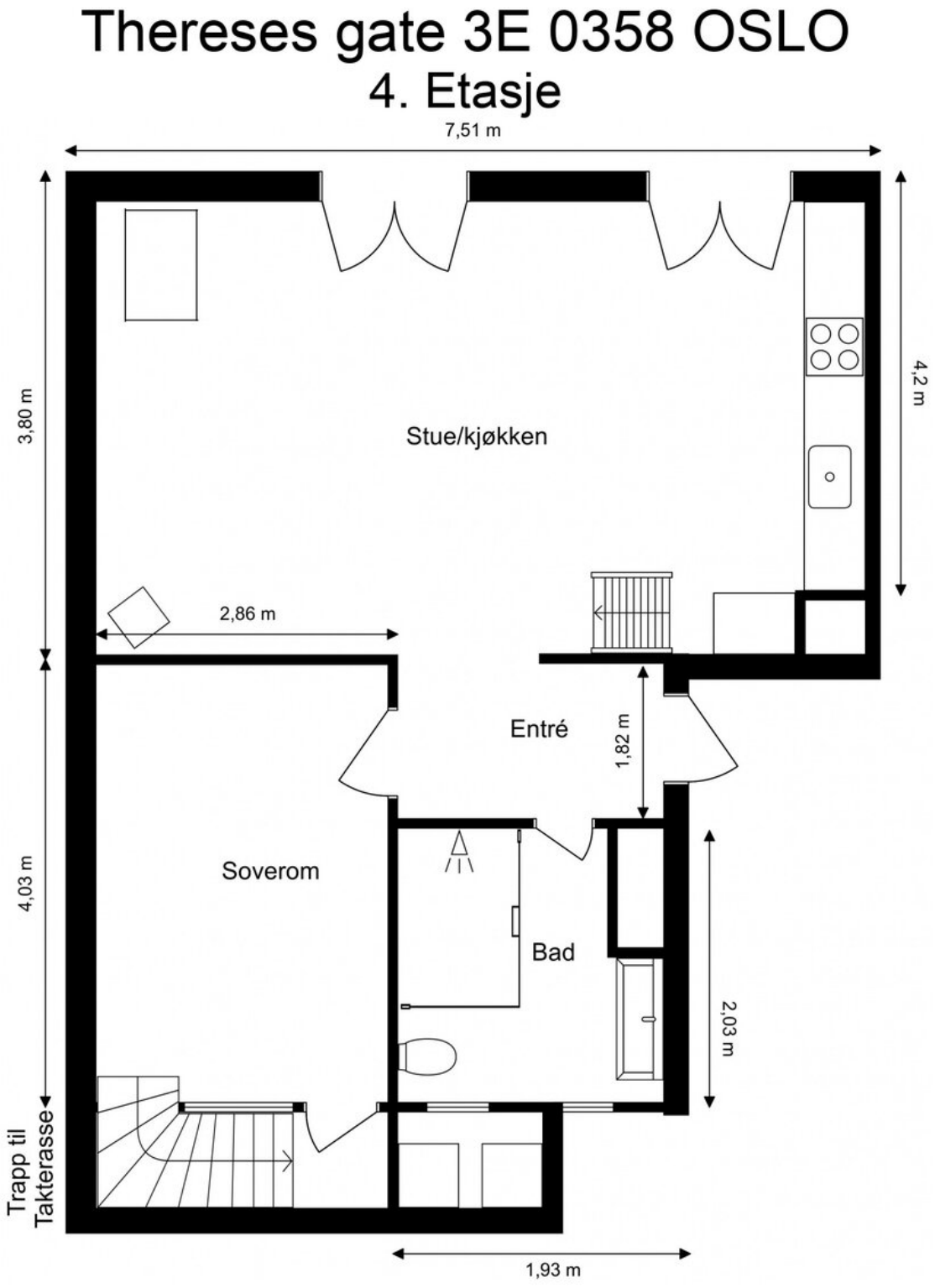
Nordvik v/ Henrik Carlyle har gleden av å presentere Thereses gate 3E - en lys og unik 2-roms toppleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett/Adamstuen. Leiligheten har en innholdsrik og godt utnyttet planløsning som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og hems. Her får du god takhøyde, store vindusflater som slipper, samt flotte tregulv som gir boligen en lun og stilfull atmosfære. Beliggenheten høyt og tilbaketrukket i byggets 5. etasje gir en luftig og skjermet følelse. Her bor du stille og rolig med kort vei til "alt". Fra den private takterrassen kan du nyte en nydelig utsikt og gode solforhold

-Attraktiv loftsleilighet med privat takterrasse
-Beliggenhet i indre gårdsrom
-Kjøkken 2018
-Bad 2018
-Slipt gulv i 2026
-Lave felleskostnader

Velkommen!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



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

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0044/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 3E - Vender i sin helhet mot bakgård, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 216, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Guilherme Amorim Improta
Erik Mørland

Kjøpesum og omkostninger
6 625 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
165 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
167 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 792 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 805 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue/kjøkken, entré, soverom, bad, hems
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten har en hems som er målt til ca. 7 m² gulvareal med platting ved trapp.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og hems.

I tillegg disponerer leiligheten en en kjellerbod på 5 kvm.

Entré
Velkommen inn til en lys og innbydende entré som gir et velfortjent godt førsteinntrykk av boligen. Her er plassen godt utnyttet med hylleløsning for å henge fra seg yttertøyet.

Stue
Rålekker stue med store vindusflater som gir en luftig romfølelse. Boligen bærer preg av moderne fargervalg og gode materialer, med gjennomtenkte løsninger, heltre furugulv og smakfulle detaljer. Gulvet ble slipt i 2026. I stuen er det god plass til å innrede med sofa og

spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2018 og har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer samt montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkken og stue er i en åpen, sosial løsning.

Soverom
Romslig soverom med god skapplass i skyvedørsgarderobe. Fra soverommet er det utgang til trapp som fører opp til den private takterrassen. Takterrassen byr på gode solforhold fra kl. 09.30-19.30. Fra takterrasse har du en flott utsikt

Bad
Badet er opplyst etablert i 2018. Rommet har flislagte gulv, fliser og malte flater på vegger, elektriske varmekabler, nedsenket dusjsone og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Hems
Fra stuen er det trapp opp til hemsen. Hemsen er innredet med soverom, og passer også ypperlig som ekstra stue, hjemmekontor eller gjesterom.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2021: Overflater malt.
2022: Ny Flexit vifte/avtrekk ble installert på badet
2022: Installert balansert ventilasjon med flexit roomie one
2025: Ny fugemasse på badet. Enkelte stikkontakter byttet og el-kontroll gjennomført.
2026: Malt soverom.
2026: Gulv slipt og behandlet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp fra bunnen i følge forrige eier sin rapport. År: 2018 Hovedentreprenør: BF-Håndverkservice AS Underentreprenør VVS: VVS-VS Rør AS. Underentreprenør mur/flis: Melissa Mur og Flis Ny Flexit vifte/avtrekk ble innstallert på badet august 2022 da kulelager på gammel vifte var dårlig. Arbeid utført av Din Ventilasjon AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BF-Håndverkservice AS. Uklart fra dokumentasjon men regner med i samme tidsrom som oppusning generelt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er erklært fra forrige selger at det foreligger dokumentasjon men UT har ikke tilgang til dette. Må evt etterspørres.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering sommeren 2025. Fasade mot veien og fasaden mot bakhage ble rehabilitert. Har ikke tilgang til hvem som har gjort det da det var i regi av sameiet.

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: Leithe & Christiansen AS. 18.08.2021. Bytting av defekt dimmer stue. 18.06.2025: Soverom - montering av ny stikkontakt. jordforbindelse Tilkobling dimmer korridor (byttet defekt dimmer).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 17.03.2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallert balansert ventilasjon. Flexit roomie one. Installert av Din Ventilasjon AS. 29.08.2022

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Små tilfeller av mugg på utsiden av fugemasse hjørnet av dusjen . Kun overfladisk. Ble byttet ut i ca 2024/2025 med ny Tec-7 fugemasse.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak,

terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det er observert fuktskader på takvinduer på hems. Forholdet er vurdert av fagperson, som har pekt på vinduenes alder og tilstand som sannsynlig årsak. I henhold til sameiets vedtekter anses takvinduer som sameiets ansvar. Forholdet er meldt til styret for videre oppfølging.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ved lengre dusjer kan sluket på badet bruke noe tid for å ta av vannet. Tror det skylles vakum fra plassering av vannlås, da fjerning av vannlås gjør at vannet flyter raskt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kun takstrapport ved kjøp i 2021

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave. Tidspunkt for opprinnelig oppmåling er ukjent.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Selger er ikke kjent med at det mangler brukstillatelse eller ferdigattest, men har heller ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Selger er ikke kjent med påbud, heftelser, krav eller manglende tillatelser ved eiendommen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Nylig økt for å dekke omkostninger ved rehabilitering. Ikke kjent med at det skal økes noe mer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Håndtaket på dør fra soverom til terrasse kan oppleves noe hard ved lukking. Det har forekommet kondens i leiligheten, særlig knyttet til eldre takvinduer på hems. Det er installert balansert ventilasjon for å bidra til bedre inneklima. Dette har gjort at det er lite kondens generelt, men tidvis forekommer det fortsatt på takvinduene på hems. Styret i borettslaget har bekreftet at de skal ta kostnaden ved å bytte de to takvinduene på hems og er i en aktiv prosess med å finne tilbud. Lampen som henger på terrassen har blinket selv når lysbryteren var av, så vi fjernet lyspæren. Ukjent årsak. Under sterk vind 12-13 mars så falt lampeskjermen av. Den er montert igjen men usikker på hvor stødig den er festet.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

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:

Leiligheten er en del av en klassisk bygård oppført i 1897, og inngår i en senere loftsutbygging i eksisterende bygningsmasse. Fasader og bygningskonstruksjon er typisk for perioden. Bygningen er oppført i murkonstruksjon med etasjeskiller som antas utført i betongdekke. Leiligheten har utgang til balkong med videre adkomst til takterrasse. Vinduer er skiftet i 2002, og det er montert Velux takvinduer som gir godt dagslys til oppholdsrom og hems. Entrédør er brannklassifisert. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- klassifisert entrédør B30.

Bygningsdeler som har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer
Vinduene har passert 20 år og er i en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid må påregnes. Det er registrert forhøyede fuktverdier ved Velux takvindu i stue og ved takvindu på hems. Forholdet kan indikere kondens eller utetthet rundt beslag og innfesting. Eier opplyser at takvindu på hems er besluttet utskiftet, og at borettslaget vil forestå arbeidet og dekke kostnaden. Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer har økt risiko for svekket

tetthet og nedsatt funksjon. Forhøyet fukt ved takvinduer kan over tid medføre skade på tilstøtende trekonstruksjoner og overflater. Det anbefales kontroll av beslag, overganger og tettesjikt rundt takvinduer, samt utbedring ved behov. Generelt må vedlikehold eller utskifting påregnes etter hvert som restlevetid opphører. Takvindu på hems er opplyst planlagt utskiftet av borettslaget. Generelt må vedlikehold eller utskifting av vinduer påregnes etter hvert som restlevetid opphører.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor
2m.

Måleavvik:
Entre
Ca 11mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert riss og sprekker i flisfuger i våtsone. Det er stedvis påvist bom under enkelte fliser. Gulvareal der vaskemaskin og tørketrommel er plassert har ikke naturlig avrenning til sluk. Det vurderes at lekkasjevann fra dette området ikke nødvendigvis vil ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak: Riss i fuger og bom under fliser kan over tid medføre svekket overflate og risiko for fuktinntrengning. Fuger bør skiftes ved behov og området bør følges med tanke på utvikling. Manglende avrenning fra areal utenfor dusjsone kan medføre at lekkasjevann blir stående eller renner mot terskel og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre avrenning til sluk.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran kan ikke verifiseres visuelt og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er ikke registrert synlige tegn til utettheter ved sluk eller rørgjennomføringer ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Eventuelle fremtidige tiltak på våtrom bør utføres med dokumentert og forskriftsmessig løsning.

Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ingen forsert avtrekksløsning ført ut av bygget. Løsningen gir resirkulering av luft og begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk direkte til det fri.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Begrenset fjerning av fukt kan over tid medføre økt fuktbelastning på overflater og påvirke inneklima. Om mulig bør etablering av mekanisk/forsert avtrekk til det fri vurderes. Eventuelle tiltak må avklares med borettslag eller sameie dersom slike begrensninger foreligger.

Vannledninger
Det er registrert at vannskap ikke har synlig avrenningsrør ført til sluk eller siklemikkel. Det er heller ikke observert eget hull for avrenning fra skapet. Det er registrert lett rustpåvirkning i skapet. Det ble ikke konstatert vann eller fukt ved befaring. Det er utført enkel funksjonstest av eier, men tilkobling til eventuell siklemikkel er ikke verifisert.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert avrenning fra vannskap kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til sluk, med risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av rørskapets oppbygning og avrenningsløsning, samt utbedring ved behov for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Selv om tanken fungerer ved befaring, må utskifting påregnes på sikt. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig løsning.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt)
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er utgang fra soverom til balkong med videre adkomst via ståltrapp til takterrasse. Balkong og terrasse var snødekket på befaringsdagen og konstruksjon, overflater, rekkverk og eventuelt tettesjikt var derfor ikke mulig å vurdere. Tilstanden settes til TG IU. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere

undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Løsere og tilbehør som ikke medfølger:
-Gardiner på soverommet
-Vaskemaskin og tørketrommel

Løsøre og tilbehør som medfølger:
-Kjøleskap (kjøpt desember 2025)
-Fryseskap

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektrisk varmekabler på badet
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
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.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 082 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Internett, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, vedlikehold, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 459 458,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 837 830,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Thereses Gate 3 C-F Sameie , orgnr. 979156413

Om sameiet
Sameiets navn er Thereses gate 3 C-F Sameie. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.216, bnr.216 (Thereses gate 3 C-D-E-F) i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Styrets arbeid i 2024
- Store deler av fasaden er pusset opp. Dette var arbeid som var høyt prioritert etter OBOS Prosjekts inspeksjon. Vi har forståelse for at arbeidet kom brått på for enkelte beboere, men styret så seg nødt til å hive seg rundt for å ikke risikere en adskillig mer kostbar rehabilitering på et senere tidspunkt. Styret er svært fornøyd med hvordan prosjektet ble gjennomført av entreprenør. Samme entreprenør byttet ut deler av takrenner og nedløp som var moden for fornyelse.
- Styret har kjøpt inn og installert luftavfuktere i kjeller til oppgang E/F. Disse tømmes jevnlig av styremedlemmer.
- Det har vært noen forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer som har krevet en del oppfølging.
- Det ble utført rørinspeksjon i deler av rørstammen uten alvorlige funn.
- Etter tilbakemeldinger fra beboere, samt egen opplevelse av fall i kvalitet, bestemte styret å bytte ut vaktmestertjenesten. I dag er det Fortrinn som leverer vaktmestertjenester.
- Det er hentet inn flere tilbud på installasjon av vannmåler og regner med at dette installeres i 2025. Under dette arbeidet har flere rørleggere kommentert at vv bereder i kjeller er moden for å byttes ut. De aktuelle eierne er kontaktet ettersom eier har vedlikeholdsansvar for vannbereder.
- Det er kjøpt inn stativ til bruk av hengekøye i bakgård.

- Under årsmøtet den 24.03.2025 ble det vedtatt at styret skulle se på mulighetene for å etablere en sykkelbod/bod for barnevogner og komme tilbake til årsmøtet med et forslag det kunne stemmes over. Styret informerer 10.03.2026 om at dette ikke vil bli gjennomført.
- Under det ekstraordinære årsmøtet 19.09.2025 ble det vedtatt at PwC Assurance AS er den nye revisoren for sameiet.

Svar fra styret 04.02.2026
- Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/sameiet som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
Det som konkret er planlagt er å male fasaden. Dette vil ikke påvirke felleskostnadene som vi har beregnet og det vil heller ikke bli tatt opp lån, man ser an ifht økonomi. Det er ikke satt noe dato for når det skal males.
- Er varmtvann, fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask og vaktmestertjenester inkludert i felleskostnader per mnd.?
Varmtvannet beregnes ut fra eget bruk. Ellers er det andre du nevner inkludert.
- Har dere parkeringsplasser for leie? Om så, hvor mange plasser har dere, hva er status på venteliste og pris for plass?
Vi har ingen parkeringsplasser tilgjengelig for beboere
- Er det noe annet dere syntes at vi burde vite i forbindelse med salg av bolig i dette området/sameiet? Har dere for eksempel mottatt nabovarsler på at noe skjer?
Ingen nabovarsel mottatt som u.t er kjent med.
- Når er neste generalforsamling?
Årsmøtet avholdes i april.

Varmtvannsberedere i fellesareal skal avvikles og dette gjelder enkelte seksjoner. Enkelte seksjoner vil måtte flytte varmtvannsbereder inn i sin seksjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn 2 boligseksjoner.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap

Ingen lån registrert på leiligheten pr. dags dato 03.02.2026.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. -1 258 134,-
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 198 450,-

Vedtekter og husordensregler
- Større innredningsarbeider og selskapligheter som kan medføre støy, skal meddeles de øvrige beboere gjennom oppslag ved postkassene i god tid.
- Fellesvaskeriet kan benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser gitt av styret.
- Utleie skal meldes til forretningsfører eller styret for registrering i henhold til sameiets vedtekter § 6; (" Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret eller forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelsen").
-Kjøkkenvifter skal ikke kobles mot luftepiper/kanaler.

Bruk i stedet kullfilter, eller la viftene bli koblet mot friskluft.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser at det er en stor dugnad på våren med høy deltakelse og godt sosial samvær. Såvidt de vet er det ikke obligatorisk.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan etter klager fra øvrige sameiere pålegge at dyreholdet opphører. Enhver eier av dyr er pliktig til å rydde opp etter sine husdyr på eiendommens fellesareal.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 66671453

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 204 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en svært hyggelig og velholdt bakgård med flere sittegrupper, lekestativ og grillmuligheter. Gårdsrommet er pent opparbeidet med variert beplantning, blomster og grønne innslag som skaper et trivelig og sosialt uteområde for beboerne.

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.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for:
-Våningshus datert 1897.
-For- og bakbygning datert 1898

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 utbygging av råloft til bolig datert 18.11.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Ullevålsveien 89 A - mulig ulovlig oppføring av klimaanlegg på fasade
Saksnummer: 202504817

Thereses gate 12 - bruksendring fra butikk til bolig
Saksnummer: 202520823

Pilestredet 90 B - bytte av vinduer og fasadeendring
Saksnummer: 202515972

Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.05.2022
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

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

301/216/216/39:
28.07.1967 - Dokumentnr: 513951 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:216 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1967 - Dokumentnr: 513952 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:216 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1989 - Dokumentnr: 44011 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:216 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 59607 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2026 - Dokumentnr: 154303 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.09.2003 - Dokumentnr: 59607 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2257
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2257
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2257
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2257
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.36-39.

21.04.2006 - Dokumentnr: 27337 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2114

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i

seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. I tillegg har sameiet panterett i hver seksjon på inntil kr 30 000,- med prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldene lånetakst, foretatt av en av Forsikringsrådets godkjente takstmenn.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er registrert skade på takvinduene på hemsen. I henhold til vedtektene omfattes utskiftning av tak, herunder Velux-vinduer i tak, av sameiets vedlikeholdsplikt. Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at styret i sameiet har bekreftet at de vil dekke kostnaden ved utskiftning av de to takvinduene på hemsen, og at de for tiden er i en pågående prosess med å innhente tilbud.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 250,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave + Nordvik Ekstra Small. kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 375,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

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

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

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

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

Thereses gate 3E

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**7 min** 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**12 min** 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Heltberg Bislett	**11 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**11 min** 1 km

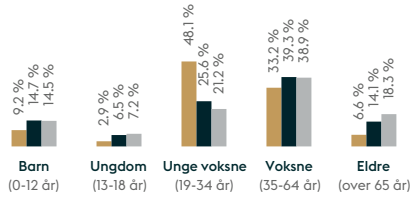
Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	**2 min** 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	**2 min** 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**6 min** 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 3.8 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 69 barn	**7 min** 0.6 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	**7 min** 0.6 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 59 barn	**8 min** 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	5 min
Ullevålsvn. spesialskole	5 min
EVO Adamstuen	3 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Thereses gate 3E , 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 216, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



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

Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1409 **Eiendomsverdi ref nr:** ZO1903

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

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

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



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1897 i Thereses gate på Bislett Adamstuen. Området består av etablert bygårdsbebyggelse med nærhet til handel, servicetilbud og kollektivtransport.

Boligen har en arealeffektiv planløsning med entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og hems. Takhøyden i stue er målt til ca. 3,82 meter på høyeste punkt, noe som gir god romfølelse. Hems er målt til ca. 7 m² gulvareal med platting ved trapp.

Innvendige overflater består hovedsakelig av behandlet tregulv og fliser på gulv, malte plater og malte flater på vegger og himling. Overflater er oppgradert i senere år.

Kjøkkenet er fra 2018 og har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer samt montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Badet er opplyst etablert i 2018. Rommet har flislagte gulv, fliser og malte flater på vegger, elektriske varmekabler, nedsenket dusjsone og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Bygningen er oppført i murkonstruksjon med etasjeskiller som antas utført i betongdekke. Vinduer er skiftet i 2002 og det er montert Velux takvinduer. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på bad samt ildsted i stue. Varmtvann leveres via sentralt anlegg. Ventilasjonen er i hovedsak naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og desentralisert ventilasjonsenhet på hems.

Eiendommen inngår i etablert kvartalsbebyggelse med felles, opparbeidet gårdsrom. Adkomst skjer fra offentlig gate via felles inngang.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en
objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er en del av en klassisk bygård oppført i 1897, og inngår i en senere loftsutbygging i eksisterende bygningsmasse. Fasader og bygningskonstruksjon er typisk for perioden. Leiligheten har utgang til balkong med videre adkomst til takterrasse. Vinduer er skiftet i 2002, og det er montert Velux takvinduer som gir godt dagslys til oppholdsrom og hems. Entrédør er brannklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår med en arealeffektiv planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og hems. Takhøyden i stue gir romfølelse, og skråtak kombinert med takvinduer bidrar til lysinnslipp. Overflater er i hovedsak oppgradert i senere år med behandlet tregulv, malte flater og fliser i våtrom. Innredning og materialvalg gir et helhetlig og tidsriktig uttrykk.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst etablert i 2018. Rommet er flislagt på gulv og vegger, med nedsenket dusjsone og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Innredningen består av servant med underskap, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Planløsningen er funksjonell og tilpasset boligens størrelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert i stue og fremstår som en del av oppholdsrommet. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl, frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system for vannledninger og plastavløp. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på bad samt ildsted i stue. Det er sentral varmtvannsforsyning. Ventilasjonen er i hovedsak naturlig med tilluft via ventiler og takvinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og desentralisert ventilasjonsenhet på hems. El anlegget har automatsikringer og er lokalisert i felles oppgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført på flat, sentrumsnær tomt i etablert kvartalsstruktur. Eiendommen inngår i et indre gårdsrom med felles uteareraler for beboerne. Gårdsrommet er opparbeidet og gir et skjermet uteareal i bymessige omgivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

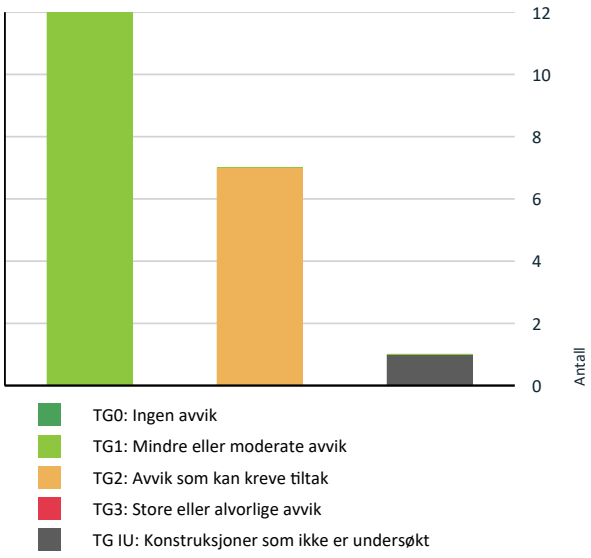
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er noen små avvik fra tegningene, herunder: bad er utvidet, det er trapp til hems fra kjøkken og ett ekstra vindu i stue.
Ferdigattest foreligger fra 2009

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Baderom renovert
2021	Modernisering	Overflater malt
2022	Modernisering	Ny vifte bad
2025	Modernisering	Ny fugmasse på bad
2025	Modernisering	Enkelte stikkkontakter byttet samt el-kontroll
2026	Modernisering	Gulv slipt og behandlet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Og velux vindu

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har passert 20 år og er i en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid må påregnes.

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved Velux takvindu i stue og ved takvindu på hems. Forholdet kan indikere kondens eller utetthet rundt beslag og innfesting.

Eier opplyser at takvindu på hems er besluttet utskiftet, og at borettslaget vil forestå arbeidet og dekke kostnaden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer har økt risiko for svekket tetthet og nedsatt funksjon. Forhøyet fukt ved takvinduer kan over tid medføre skade på tilstøtende trekonstruksjoner og overflater.

Det anbefales kontroll av beslag, overganger og tettesjikt rundt takvinduer, samt utbedring ved behov. Generelt må vedlikehold eller utskifting påregnes etter hvert som restlevetid opphører.

Takvindu på hems er opplyst planlagt utskiftet av borettslaget. Generelt må vedlikehold eller utskifting av vinduer påregnes etter hvert som restlevetid opphører.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- klassifisert entrédør B30 .

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra soverom til balkong med videre adkomst via ståltrapp til takterrasse. Balkong og terrasse var snødekket på befaringsdagen og konstruksjon, overflater, rekkverk og eventuelt tettesjikt var derfor ikke mulig å vurdere. Tilstanden settes til TG IU.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av furugulv og fliser på gulv, vegger med malte plater og betongflater, samt himlinger med malte plater. Overflater er malt i 2021. Gulv er slipt og overflatebehandlet i 2026.

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

Det registreres merker, hakk og riper i overflater som vurderes å være innenfor det som kan forventes ved normal bruk og alder. Det er ikke påvist skader utover normal slitasjegrad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 11mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert stålplate foran og delvis under ildstedet. Platen dekker ikke hele arealet under ovnen. Monteringsanvisning for aktuell vedovn er ikke gjennomgått, og det er derfor ikke verifisert om løsningen tilfredsstiller krav til ubrennbart materiale under og bak ildstedet. Forholdet vurderes samlet til TG 1.

Dersom ildstedet ikke er dokumentert godkjent for plassering direkte på brennbart underlag, kan mangelfull beskyttelse medføre økt risiko for varmeoverføring til gulvkonstruksjon. Det anbefales å kontrollere monteringsanvisning og krav til ubrennbart materiale under og bak ildsted, og eventuelt etablere tilfredsstillende beskyttelse.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med adkomst til hems. Trappen er bratt utført, noe som er vanlig for trapper til hems og sekundære oppholdsarealer. Det er ikke registrert skader utover normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Og dør med glass felt til bad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er opplyst etablert i 2018. Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller samsvar med gjeldende forskrift. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll ved befaring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert nedsenket dusjsone. Fall i dusjsonen er målt til ca. 20 mm pr. meter. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger i våtsone. Det er stedvis påvist bom under enkelte fliser. Gulvareal der vaskemaskin og tørketrommel er plassert har ikke naturlig avrenning til sluk. Det vurderes at lekkasjevann fra dette området ikke nødvendigvis vil ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss i fuger og bom under fliser kan over tid medføre svekket overflate og risiko for fuktinnstrengning. Fuger bør skiftes ved behov og området bør følges med tanke på utvikling.

Manglende avrenning fra areal utenfor dusjsone kan medføre at lekkasjevann blir stående eller renner mot terskel og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre avrenning til sluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Det er antatt benyttet smøremembran basert på synlig utførelse i sluk, men membranløsningen er ikke synlig og utførelse kan ikke konstateres. Det foreligger ikke dokumentasjon på type membran eller utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran kan ikke verifiseres visuelt og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er ikke registrert synlige tegn til utettheter ved sluk eller rørgjennomføringer ved befaring

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Eventuelle fremtidige tiltak på våtrom bør utføres med dokumentert og forskriftsmessig løsning.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger i hjørneløsning og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår i ordinær brukstilstand sett opp mot alder.

Det er registrert mindre merker og overflateslitasje på innredning, av hovedsakelig estetisk karakter. Det er ikke påvist riss i servant, skader på toalett eller synlige tegn til lekkasje ved befaring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon mot våtrom, fra soverom. Fuktkvotemåling med protimeter MMS3 viste 0 %, som innebærer at målt verdi ligger under 6 % og innenfor tørr konstruksjon.

Det ble ikke registrert unormale forhold, fukt, misfarging eller lukt i konstruksjonen ved kontroll.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplyst alder er 2018. Det er ikke registrert fuktutslag ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer eller ved røropplegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kullfilter er opplyst skiftet etter befaring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ingen forsert avtrekksløsning ført ut av bygget. Løsningen gir resirkulering av luft og begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk direkte til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Begrenset fjerning av fukt kan over tid medføre økt fuktbelastning på overflater og påvirke inneklima. Om mulig bør etablering av mekanisk/forsert avtrekk til det fri vurderes. Eventuelle tiltak må avklares med borettslag eller sameie dersom slike begrensninger foreligger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at vannskap ikke har synlig avrenningsrør ført til sluk eller siklemikkel. Det er heller ikke observert eget hull for avrenning fra skapet. Det er registrert lett rustpåvirkning i skapet. Det ble ikke konstatert vann eller fukt ved befaring. Det er utført enkel funksjonstest av eier, men tilkobling til eventuell siklemikkel er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentert avrenning fra vannskap kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til sluk, med risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av rørskapets oppbygning og avrenningsløsning, samt utbedring ved behov for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Synlige deler av anlegget er kontrollert ved visuell befaring. Felles og innebygde avløpsrør inngår normalt i sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler på soverom og lufteposisjon i Velux takvinduer.

På hems er det installert Flexit Roomie One, som er en desentralisert balansert ventilasjonsenhet med varmegjenvinning og kombinert tilluft og avtrekk.

Bad har mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Eldre beredere har økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Selv om tanken fungerer ved befaring, må utskifting påregnes på sikt. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig løsning.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskar er lokalisert i felles oppgang utført med automatsikringer. tilsyn ble utført 17.03.2025 og at saken er avsluttet etter utbedring av avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (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?
   Ukjent

info her?

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

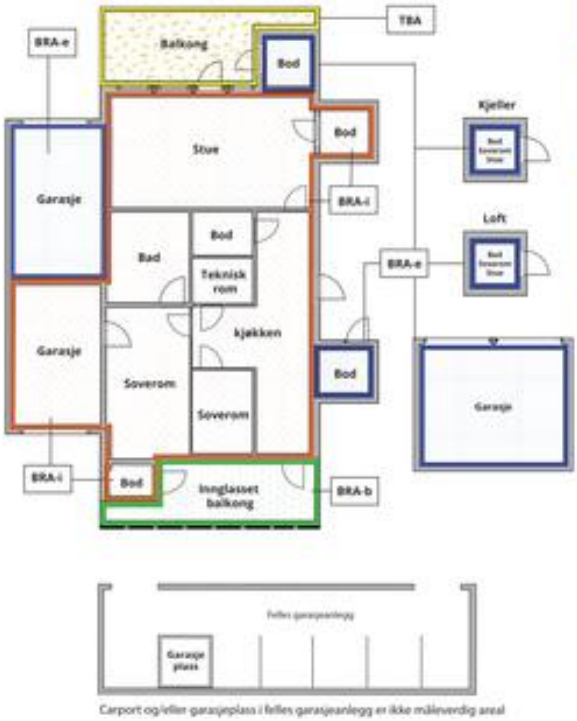
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	50			50	15	6	56
Kjeller		5		5			5
SUM	**50**	**5**			**15**	**6**	**61**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, bad, hems		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Hems er målt til 7 kvm totalt med platting ved trapp.
Takhøyde er målt til 3,82 på høyeste punkt i stue, det er skråtak ned til knevegg. Soverom målt til 2,40

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er noen små avvik fra tegningene, herunder: bad er utvidet, det er trapp til hems fra kjøkken og ett ekstra vindu i stue.
Ferdigattest foreligger fra 2009

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Erik Mørland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	216		39	1204 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Thereses gate 3E

Hjemmelshaver
Mørland Erik, Amorim Improta Guilherme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Thereses gate på Bislett Adamstuen, i et etablert byområde med kort avstand til sentrumsfunksjoner, handel og servicetilbud. Området har flere parker og grønne byrom i nærmiljøet, og det er gangavstand til typiske rekreasjonsområder som Stensparken, St. Hanshaugen og øvrige grøntarealer i indre by. Nabolaget har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder og treningsmuligheter. Kollektivtilbudet vurderes som godt med trikk og buss i nærområdet, samt gode muligheter for sykkeltransport.

Adkomstvei

Adkomst skjer fra offentlig gate. Leiligheten ligger i indre gårdsrom med adkomst fra Thereses gate via fellesarealer. Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert boligbebyggelse i indre by, jf. opplysninger om reguleringsplan i kommunalinformasjon.

Om tomten

Sameiet disponerer eiet tomt som, sammen med tilgrensende naboeiendommer, danner et indre gårdstun med parkmessig preg. Gårdsrommet er lukket og opparbeidet med beplantning og felles utearealer, herunder sittegruppe og areal for sykkelparkering. Tomtearealet er opplyst til ca. 1204 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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.

•inspisering 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.

Forutsetninger

•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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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.

•Arealet 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 godkjennelse 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.

•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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Guilherme Amorim Improta	9578-5998-4-3566747	2026-03-16 11:10:37
Erik Mørland	9578-5993-4-2495117	2026-03-15 20:32:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 3E - Vender i sin helhet mot bakgård, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Guilherme Amorim Improta, Erik Mørland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juli 2021

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: 66671453
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp fra bunnen i følge forrige eier sin rapport. År: 2018 Hovedentreprenør: BF-Håndverkservice AS Underentreprenør VVS: VVS-VS Rør AS. Underentreprenør mur/flis: Melissa Mur og Flis Ny Flexit vifte/avtrekk ble innstallert på badet august 2022 da kulelager på gammel vifte var dårlig. Arbeid utført av Din Ventilasjon AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BF-Håndverkservice AS. Uklart fra dokumentasjon men regner med i samme tidsrom som oppusning generelt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er erklært fra forrige selger at det foreligger dokumentasjon men UT har ikke tilgang til dette. Må evt etterspørres.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering sommeren 2025. Fasade mot veien og fasaden mot bakhage ble rehabilitert. Har ikke tilgang til hvem som har gjort det da det var i regi av sameiet.

---

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: Leithe & Christiansen AS. 18.08.2021. Bytting av defekt dimmer stue. 18.06.2025: Soverom - montering av ny stikkontakt. jordforbindelse Tilkobling dimmer korridor (byttet defekt dimmer).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.03.2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallert balansert ventilasjon. Flexit roomie one. Installert av Din Ventilasjon AS. 29.08.2022

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Små tilfeller av mugg på utsiden av fugemasse hjørnet av dusjen . Kun overfladisk. Ble byttet ut i ca 2024/2025 med ny Tec-7 fugemasse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er observert fuktskader på takvinduer på hems. Forholdet er vurdert av fagperson, som har pekt på vinduenes alder og tilstand som sannsynlig årsak. I henhold til sameiets vedtekter anses takvinduer som sameiets ansvar. Forholdet er meldt til styret for videre oppfølging.

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

Eventuell kommentar: Ved lengre dusjer kan sluket på badet bruke noe tid for å ta av vannet. Tror det skylles vakum fra plassering av vannlås, da fjerning av vannlås gjør at vannet flyter raskt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun takstrapport ved kjøp i 2021

---

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave. Tidspunkt for opprinnelig oppmåling er ukjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er ikke kjent med at det mangler brukstillatelse eller ferdigattest, men har heller ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er ikke kjent med påbud, heftelser, krav eller manglende tillatelser ved eiendommen.

---

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

Eventuell kommentar: Nylig økt for å dekke omkostninger ved rehabilitering. Ikke kjent med at det skal økes noe mer.

---

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?

Ja

Beskriv: Håndtaket på dør fra soverom til terrasse kan oppleves noe hard ved lukking. Det har forekommet kondens i leiligheten, særlig knyttet til eldre takvinduer på hems. Det er installert balansert ventilasjon for å bidra til bedre inneklima. Dette har gjort at det er lite kondens generelt, men tidvis forekommer det fortsatt på takvinduene på hems. Styret i borettslaget har bekreftet at de skal ta kostnaden ved å bytte de to takvinduene på hems og er i en aktiv prosess med å finne tilbud. Lampen som henger på terrassen har blinket selv når lysbryteren var av, så vi fjernet lyspæren. Ukjent årsak. Under sterk vind 12-13 mars så falt lampeskjermen av. Den er montert igjen men usikker på hvor stødig den er festet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

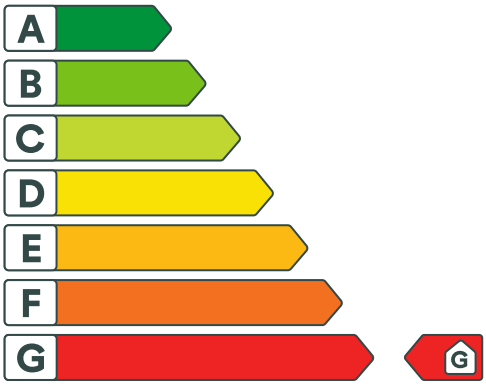
Oppdragsnummer: 36-0044/26

enova

Energiattest



Adresse **Thereses gate 3E, 0358 OSLO**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255221**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80527810**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **39**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **478,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **478,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 429 kWh**



Thereses gate 3E, 0358 OSLO

Detaljering

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



Thereses gate 3E, 0358 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0044/26 . Vår ref.: 7013-1-39 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Thereses Gate 3 C-F Sameie
Organisasjonsnr:	979156413
Seksjonseier:	Amorim Improta, Guilherme
Medeier:	Mørland, Erik
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Thereses Gate 3 E, 0358 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	216
Bnr.	216

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 66671453.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjoner. Styret kan i særskilte tilfeller dispensere fra denne bestemmelse. Varmtvannsberedere i fellesareal skal avvikles og dette gjelder enkelte seksjoner. Enkelte seksjoner vil måtte flytte varmtvannsbereder inn i sin seksjon. Felleskostnader øker med 10 % fra 01.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 530,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 530,33	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	927,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 977,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Ovesen Nygaard, e-post: theresesgt3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7013
THERESES GATE 3 C-F SAMEIE

Velkommen til årsmøte i THERESES GATE 3 C-F SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Baker Hansen i Ullevålsveien 95.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Sykkelparkering / oppbevaring av sykler.
7. Endring i husordensregler - punkt 1
8. Vannkrana i bakgård
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i THERESES GATE 3 C-F SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7013 Thereses Gate 3 C-F Sameie.pdf

Sak 6

Sykkelparkering / oppbevaring av sykler.

Forslag fremmet av:
Alexander Smedås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per i dag kan sykler primært kun oppbevares utendørs uten beskyttelse for vær og vind. Det er ønskelig at styret ser på bedre oppbevaringsmuligheter for sykler.

Forslag til vedtak

Forslag - sette opp en sykkelbod med tak og vegger. Slik at syklene står trygt for vær, samt tryggere mtp tyveri.

Sak 7

Endring i husordensregler - punkt 1

Forslag fremmet av:
Alexander Smedås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per i dag står det at det ikke er lov å røyke på fellesareal i borettslaget. Dette ønskes å endres på da røyking på balkong er svært sjenerende for andre beboere. Røyking fra balkong går ofte inn i leilighetene til de over.

Styrets innstilling

Et generelt forbud mot røyking på privat balkong er slik styret ser det ikke lovlig.

Det foreslås heller et tillegg til pkt 16 i husordensreglene.

"... Beboere med balkong og terrasse må ta spesielle hensyn ved bruk av disse. *Dette gjelder spesielt røyking som kan oppleves som sjenerende for naboene.*"

Forslag til vedtak

- Endring / legge til i husordensregler: punkt 1 siste setning - Røyking i fellesareal og balkong er strengt forbudt.

Sak 8

Vannkrana i bakgård

Forslag fremmet av:
Birgitta Karin Eriksson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det mulig å flytte ute krana til enden av veggen mot søppelkassene da den ligger så nær min terrasse?

Styrets innstilling

Styret innstilling til saken er at det ikke brukes midler til dette på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Flytte ute krana til enden av veggen mot søppelkassene

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Linda Sandal
  Ønsker å bidra til at Thereses gate 3 C-F skal være et godt sted å bo og skape trivsel i sameie.

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

- Linda Sandal
  Ønsker å bidra til at Thereses gate 3 C-F skal være et godt sted å bo og skape trivsel i sameie.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter i 2024, og det har hatt hyppig kontakt gjennom messenger-gruppe. Det har vært svært høy aktivitet i 2024, og alle i Styret har bidratt til å ta unna oppgavene som har dukket opp. Spesielt fasaderehabiliteringen har krevet mye forarbeid og oppfølging.
Styret besvarer ellers jevnlig epost og henvender på Vibbo fra beboere i sameiet.

Utført i 2024

- Store deler av fasaden er pusset opp. Dette var arbeid som var høyt prioritert etter OBOS Prosjekts inspeksjon. Vi har forståelse for at arbeidet kom brått på for enkelte beboere, men styret så seg nødt til å hive seg rundt for å ikke risikere en adskillig mer kostbar rehabilitering på et senere tidspunkt. Styret er svært fornøyd med hvordan prosjektet ble gjennomført av entreprenør. Samme entreprenør byttet ut deler av takrenner og nedløp som var moden for fornyelse.
- Styret har kjøpt inn og installert luftavfuktere i kjeller til oppgang E/F. Disse tømmes jevnlig av styremedlemmer.
- Dugnad arrangert i mai med godt fremmøte og god stemning.
- Som tidligere år har Elisabeth Ødegård vært behjelpelig med å plante blomster, og gjøre bakgården fin gjennom sommeren.
- Det har vært noen forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer som har krevet en del oppfølging.
- Det ble utført rørinspeksjon i deler av rørstammen uten alvorlige funn.
- Etter tilbakemeldinger fra beboere, samt egen opplevelse av fall i kvalitet, bestemte styret å bytte ut vaktmestertjenesten. I dag er det Fortrinn som leverer vaktmestertjenester.
- Styret bestemte at Facebook-gruppen til sameiet skulle legges ned for å fokusere på Vibbo som kommunikasjonskanal. Dette møtte motstand blant beboere. Så gruppen lever videre som en "uoffisiell" og uformell kanal for kommunikasjon blant beboere :) Styret vil understreke at nabovarsel og kommunikasjon med styret *skal* gå gjennom Vibbo.
- Det er hentet inn flere tilbud på installasjon av vannmåler og regner med at dette installeres i 2025. Under dette arbeidet har flere rørleggere kommentert at vv bereder i kjeller er moden for å byttes ut. De aktuelle eierne er kontaktet ettersom eier har vedlikeholdsansvar for vannbereder.

- Det er kjøpt inn stativ til bruk av hengekøye i bakgård.

Planlagte gjøremål i 2025

Vi håper å få på plass snøsensor til varmekablene i takrenner, samt installere vannmåler i sameiet. Fasaden vil males i løpet av våren 2025.

THERESES GATE 3 C-F SAMEIE
ORG.NR. 979 156 413, KUNDENR. 7013

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 356 216	1 356 216	1 356 000	1 410 000
Andre inntekter	3	805 270	6 625	5 000	805 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 161 486**	**1 362 841**	**1 361 000**	**2 215 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 948	-91 245	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-52 524	-700	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 204 615	-35 545	-111 000	-711 000
Forsikringer		-267 655	-237 425	-261 000	-313 000
Kommunale avgifter	9	-415 279	-352 786	-414 000	-473 150
Energi/fyring	10	-40 400	-30 674	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 378	-103 248	-107 000	-111 000
Andre driftskostnader	11	-195 169	-234 750	-190 000	-192 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 483 827**	**-1 191 232**	**-1 328 500**	**-2 051 550**
DRIFTSRESULTAT		**-1 322 341**	**171 609**	**32 500**	**163 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 243	57 945	35 000	35 000
Finanskostnader	13	-35	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**64 208**	**57 945**	**35 000**	**35 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 258 134**	**229 554**	**67 500**	**198 450**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	229 554		
Fra opptjent egenkapital		-1 258 134	0		

THERESES GATE 3 C-F SAMEIE
ORG.NR. 979 156 413, KUNDENR. 7013

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		713 553	3 896
Forskuddsbetalte kostnader		9 017	8 604
Andre kortsiktige fordringer	14	5 650	0
Driftskonto OBOS-banken		223 756	563 429
Sparekonto OBOS-banken		80 230	1 244 842
SUM OMLØPSMIDLER		**1 032 207**	**1 820 771**
SUM EIENDELER		**1 032 207**	**1 820 771**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		504 085	1 762 219
SUM EGENKAPITAL		**504 085**	**1 762 219**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 468	13 956
Leverandørgjeld		507 654	44 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		**528 122**	**58 552**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 032 207**	**1 820 771**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,04.02.2025
Styret i Thereses Gate 3 C-F Sameie

Ove Almar Arntzen /s/ Tobias Flø Faukald /s/ Kirsten Rygh Kalleberg /s/

Alexander Smedås /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 304 892
Seksjonert lokale	51 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 356 216**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	800 000
Automatpenger	5 270
SUM ANDRE INNTEKTER	**805 270**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 024
OBOS Prosjekt AS	-45 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 524**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SH-BYGG AS	-2 049 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 049 313**
Drift/vedlikehold bygninger	-99 607
Drift/vedlikehold VVS	-21 809
Drift/vedlikehold elektro	-8 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 922
Kostnader dugnader	-4 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 204 615**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-258 213
Feieavgift	-9 792
Renovasjonsavgift	-147 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-415 279**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 400
SUM ENERGI / FYRING	**-40 400**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-3 898
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 119
Annet driftsmateriale	-5 999
Vaktmestertjenester	-56 124
Renhold ved firmaer	-101 545
Andre fremmede tjenester	-2 255
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 883
Velferdskostnader	-3 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-195 169**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	37 815
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	537
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 891
SUM FINANSINNTEKTER	**64 243**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-35**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	5 650
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 650**

Til årsmøtet i Thereses Gate 3 C-F Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thereses Gate 3 C-F Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

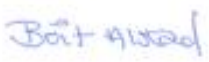
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2025 for THERESES GATE 3 C-F SAMEIE

Organisasjonsnummer: 979156413
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Baker Hansen i Ullevålsveien 95.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tea Linge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tea Linge valgt og som protokollvitne ble Camilla Dahl valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

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

6. Sykkelparkering / oppbevaring av sykler.

Fremmet av: Alexander Smedås

Per i dag kan sykler primært kun oppbevares utendørs uten beskyttelse for vær og vind. Det er ønskelig at styret ser på bedre oppbevaringsmuligheter for sykler.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag - sette opp en sykkelbod med tak og vegger. Slik at syklene står trygt for vær, samt tryggere mtp tyveri.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag: Styret ser på muligheter for å etablere en sykkelbod/bod for barnevogner og kommer tilbake til årsmøtet med et forslag det kan stemmes over.
>
> ✓ **Vedtatt. Benkeforslag, 12 stemmer for forslag 2,**

7. Endring i husordensregler - punkt 1

Fremmet av: Alexander Smedås

Per i dag står det at det ikke er lov å røyke på fellesareal i borettslaget. Dette ønskes å endres på da røyking på balkong er svært sjenerende for andre beboere. Røyking fra balkong går ofte inn i leilighetene til de over.

Styrets innstilling
Et generelt forbud mot røyking på privat balkong er slik styret ser det ikke lovlig.

Det foreslås heller et tillegg til pkt 16 i husordensreglene.

"... Beboere med balkong og terrasse må ta spesielle hensyn ved bruk av disse. *Dette gjelder spesielt røyking som kan oppleves som sjenerende for naboene.*"

> ✗ **Ikke vedtatt. Forslag 1 har ikke dekning i henhold til eierseksjonsloven og ble trukket av forslagsstiller. Det ble fremmet benkeforslag om å stemme på Styrets innstilling som forslag 2. Benkeforslaget fikk sju stemmer og forslaget falt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

- Endring / legge til i husordensregler: punkt 1 siste setning - Røyking i fellesareal og balkong er strengt forbudt.

Forslag til vedtak 2:
Det foreslås heller et tillegg til pkt 16 i husordensreglene. "... Beboere med balkong og terrasse må ta spesielle hensyn ved bruk av disse. Dette gjelder spesielt røyking som kan oppleves som sjenerende for naboene."

8. Vannkrana i bakgård

Fremmet av: Birgitta Karin Eriksson

Er det mulig å flytte ute krana til enden av veggen mot søppelkassene da den ligger så nær min terrasse?

Styrets innstilling
Styret innstilling til saken er at det ikke brukes midler til dette på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for vedtaket og vedtaket falt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.
✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Nygård

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Andreas Nygård

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Linda Sandal

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Linda Sandal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mia Larsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mia Larsen
Linda Sandal

Møtet ble hevet kl 18:50.
Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge/s/
Protokollvitne: Camilla Dahl/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Andreas Ovesen Nygaard	Thereses Gate 3 D	2025 - 2026
Styremedlem	Linda Sandal	Madlavollveien 31	2025 - 2027
Styremedlem	Alexander Smedås	Thereses Gate 3 E	2024 - 2026
Styremedlem	Kirsten Rygh Kalleberg	Thereses Gate 3 F	2024 - 2026
Varamedlem	Mia Høidal Larsen	Thereses Gate 3 D	2025 - 2026

VEDTEKTER

FOR

THERESES GATE 3 C-F SAMEIE

Vedtatt i årsmøtet 7. mars 2013.

Endret i årsmøtet 07.03.2016, 07.03.2019, 11.03.2020 og 08.03.2022

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Thereses gate 3 C-F Sameie.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.216, bnr.216 (Thereses gate 3 C-D-E-F) i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn 2 boligseksjoner.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt, eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved korttidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leilighet er benyttet til korttidsutleie.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet panterett i hver seksjon på inntil kr 30 000,- med prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldene lånetakst, foretatt av en av Forsikringsrådets godkjente takstmenn.

§ 4

SAMEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) treverk på balkonger, samt treverk på takterrasser.

k) utskiftning av vinduer.

l) Kjøkkenvifter skal ikke kobles mot luftepiper/kanaler. Bruk i stedet kullfilter, eller la viftene bli koblet mot friskluft.

m) Plattinger/balkonger i 1. etasje indre gård.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til bolig.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

2

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§5

SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak (inkludert Velux-vinduer i tak), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35..

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av felleskostnader.

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjoner. Styret kan i særskilte tilfeller dispensere fra denne bestemmelse.

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret eller forretningsfører for registrering senest ved overtakelsen av leilighet. Sameiet/ forretningsfører kan ta seg betalt for administrasjonen av dette.

§ 8

STYRET – SAMMENSETNING, VALG, TJENESTETID OG VEDERLAG

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire andre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 9

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtekter er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10

STYREMØTER

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

Styret kan treffe vedtak når minst 3 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 11

ÅRSMØTET

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

§ 12

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13

ÅRSMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.
- Endring av vedtektene.
- Låneopptak.

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

§ 14

OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel etter regnskapsloven av registrert regnskapsfører. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

§16

FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

§ 18

FRAVIKELSE

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

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Sameiets piper er rehabilitert med innvendige stålrør i 2011. Derfor skal alle endringer vedrørende ildsteder og påkobling/endring mot piperør meldes til styret, og kun utføres av autoriserte fagfolk godkjent av styret.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§22
Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

SAMEIET THERESESGATE 3 (C-F)
HUSORDENSREGLER

Vedtatt 12. april 2011

Husordensreglene tar sikte på å bidra til et godt naboskap. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter av 21. mai 2002 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

1. Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gitte bestemmelser i vedtekter, ordensregler eller særskilte sirkulær. Alle sameiere er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og leietagere han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Det påhviler hver enkelt av gårdens beboere et ansvar for å ivareta de verdier som bygningene representerer, gjennom et godt indre vedlikehold av leilighetene og med omhu bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte. Røyking i fellesareal er strengt forbudt.

2. Inngangsport, inngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen.

3. Gårdsplass, trappegang, korridorer, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige. Her må ikke settes gjenstander eller ting som for eksempel kasser, pappesker, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner, etc.

4. Avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelkassene. Glassavfall og annet avfall som ikke skal eller kan kastes i søppelkassene, må bringes til dertil egnede miljøstasjoner. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i søppelkassene, er den enkelte beboer selv ansvarlig for å få fjernet på annen måte. Det er ikke tillatt å la husholdningsavfall stå i oppgangen utenfor egen seksjon.

5. Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Aviser, reklamemateriell og lignende skal fjernes av den enkelte sameier og ikke henlegges ved postkassen p.g.a. generell orden og brannfaren.

6. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne i regn, snø eller sterk vind. Om vinteren kan de stå åpne kun for kortere perioder i forbindelse med lufting. Stormkrokene må alltid settes på og den som åpner vinduet er også ansvarlig for at det blir lukket. Ansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.

7. Banking og lufting av tepper, sengeklær eller tøy fra vindu eller balkong må ikke forekomme. Tørking av tøy på balkong bør unngås.

8. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art uten på anvist plass. Det er ikke tillatt å male vinduer og å sette opp skilt, antenner eller lignede uten godkjenning fra styret.

9. Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan etter klager fra øvrige sameiere pålegge at dyreholdet opphører. Enhver eier av dyr er pliktig til å rydde opp etter sine husdyr på eiendommens fellesareal.

10. Utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold uføres av vaktmesteren.

SAMEIET THERESESGATE 3 (C-F)
HUSORDENSREGLER
Vedtatt 12. april 2011

11. All internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Har balkongen balkong eller terrasse, plikter eieren selv å fjerne snø og is fra denne, samt sørge for nødvendig drenering av regnvann. Hvis ikke dette utføres kan den enkelte sameier bli ansvarlig for eventuelle skade. Vaktmesteren i samarbeid med styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs. Dersom det er ønskelig at vaktmester påtar seg reparasjoner eller mindre arbeid i en leilighet, skal dette avtales direkte med vaktmesteren av vedkommende beboer, og gjøres opp direkte. Trappevask ivaretas av vaktmester etter nærmere instruks fra styret.

12. Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, wc og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig varsles vaktmester/forretningsfører/styret umiddelbart. Alle rom må holdes oppvarmet om vinteren slik at ikke vannledningene fryser. Kjellerluker må lukkes om vinteren og holdes åpne om sommeren for lufting og tørking. De beboere som har slike luker i sine kjellerboder må påse at dette etterfølges. Ansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.

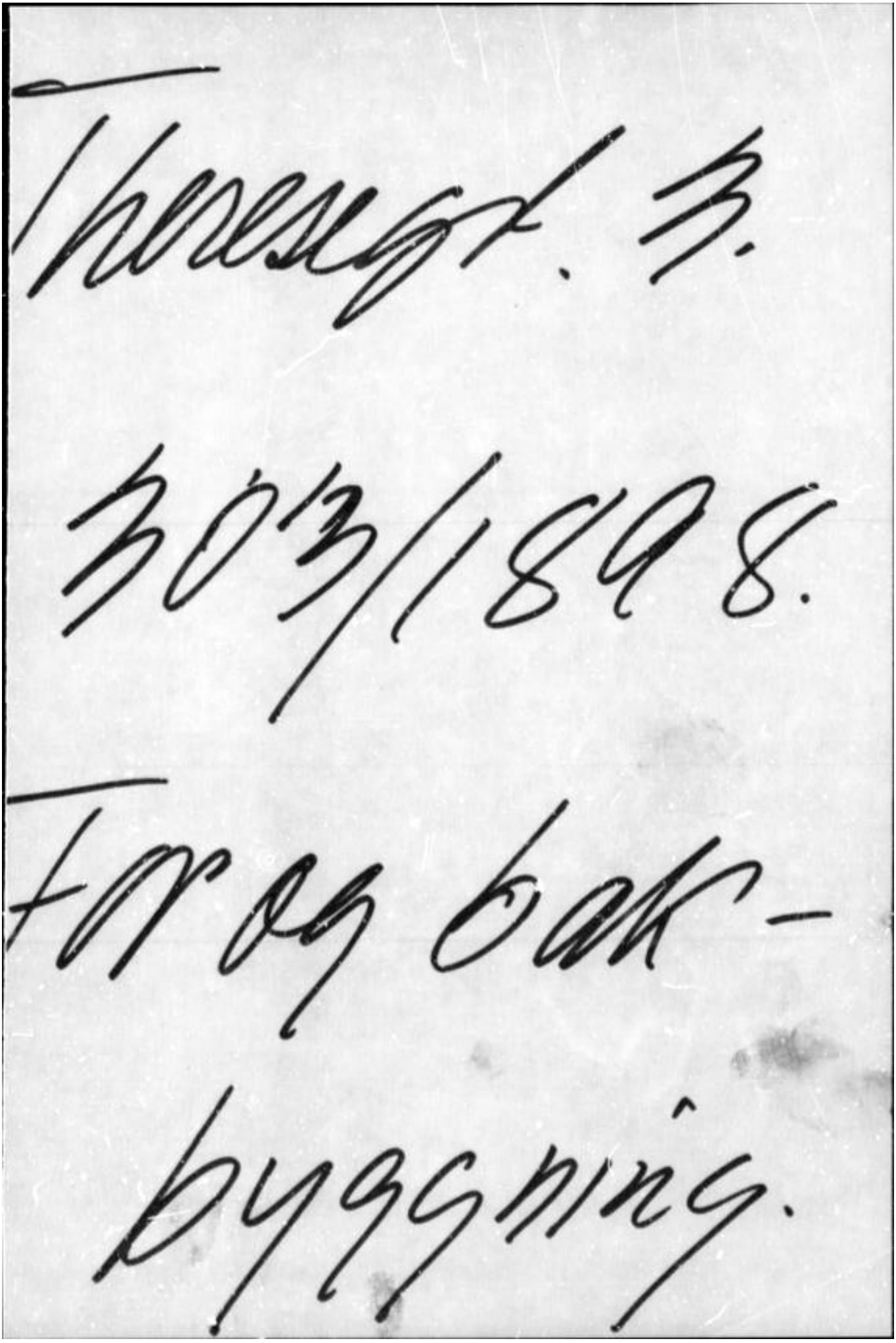
13. Bruk av elektriske apparater (for eksempel kjøleskap, fryseboks, vaskemaskin, tørketrommel, eller lign.) i trapperomsboder eller kjellerboder er ikke tillatt.

14. Skilt til postkasser skal være av fastsatt standardisert hvit type og bestilles av den enkelte beboer. Navn i callinganlegget endres av styret. Nøkler til port og inngangsdør bestilles gjennom styret og hentes/betales av sameier.

15. Fellesvaskeriet kan benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser gitt av styret. Brukeren er ansvarlig for at vaskeriet er rengjort og tørket etter hver bruk og at lo er fjernet fra tørketrommelen (dør og karm). Den enkelte bruker er ansvarlig for å sette seg inn i forskriftene for bruk av maskiner og utstyr og må nøye overholde disse. Bruk av vaskeareal før kl 07:00 og etter kl 23:00 er ikke tillatt.

16. Det skal til enhver tid herske ro og orden i bygningen og fellesarealene. Mellom kl 23:00 og 07:00 skal det være ro i gården. Musikkøvelser, høyt volum på radio/TV/musikkanlegg eller høylytt selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 23:00. Dette omfatter også sjenerende støy fra bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Beboere med vinduer mot bakgården må være spesielt oppmerksomme på gjenlyd i gårdsrommet når vinduene er åpne. Beboere med balkong og terrasse må også ta spesielle hensyn ved bruk av disse.
    Større innredningsarbeider og selskapligheter som kan medføre støy, skal meddeles de øvrige beboere gjennom oppslag ved postkassene i god tid. Banking og boring bør ikke forekomme før kl 07:00 og etter kl 21:00 fra mandag til lørdag samt søndag før kl 10:00 og etter kl 17:00.

17. Utleie skal meldes til forretningsfører eller styret for registrering i henhold til sameiets vedtekter § 6; (" Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret eller forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelsen"). Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er solidarisk ansvarlig sammen med seksjonens eier overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboere.


Thessof. B.
30/3/1898.
Forbygbak-
bygning.

N. D. J. No. 903.98
10 Bilag +2 +1
Anmeldelse
Beregning
Erklæring
Tegninger
25/8.98 1 Kvadrat
1 Tegning
7/1 1899 1 Skrivelse

759/98

3278/98 = 3564/54 = 3667/96 = 3966/66 · 4/42 3/7

Expeditions-Dokument I

angaaende 2 Vaaningshuse: Forbygning og Bagbygning

paa Matr.-No. 3. Thereses Gade

Indleveret 5te August 1898 Attesteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 6te August 1898

For O. Bjelke Holtermann
Th. Selmer.

659/98

Intet at bemærke.
Kra 9/8-98
Gjæmar Fougt

706/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke.
d. 11/8 1898
Theodor Gallis

Oversendes den aerede Sundhedskommission til Erklæring.
Kristiania 13-8-98 For O. Bjelke Holtermann
Th. Selmer.

Intet Beboelsesrum maa have mindre gulvflade end 6 m² Luftrum bør ventileres og ikkefin tilstrækkeligt lys ved anbringelse af aabne i Kjøkkendøren

ellen anbefales. Badenummene bør ventileres og skaffes tilstrækkelig lys. Klosetgulvene maa udføres af elen og cement.

Kristiania sundhedskommission, 18de august 1898.



J. Heftye

Th Evang

Oversendes Hr. Stadskonduktøren.

I Henhold til Sundhedskommissionens Paategning om Ventilation af Entreerne, bør der paabydes anbragt Aftrækskasseninger fra disse til Kjøkken-Dampfiberne saaledes, som med blaa Pile angivet i Planerne.

Paa Etageplanen er antydet, at der agtes anbragt 9 Stk. Balkoner paa Forbygningens Facade og 12 Stk de paa Bagbygningens Hovedfacade. Der vedlegger Skitsemæssig Tegning med Beregning af Balkonernes Konstruktion. Den. En Skitsemæssig Tegning for deres Modtagelse er herpa begjæret efterseendt.

Den bagre Vag i Pigeværelserne nærmest Gaarderne i Forbygningen bør fjernes indover som med Rødt angivet, for at undgaa trækket Rør fra Pigeværelset igjennem Badet.

De i Anmeldelsen angivne Jernbjælker over Portrum, aabningerne og Butikvindusaabninger antages tilstrækkelige, dog bør Facade pillarerne „a"-„d" i Forbygningen indmures i Cement. Forøvrigt intet at bemærke.

Kristiania 23de August 1898

O. Bjelke Holtermann



Sendes Hr Stadsingeniøren i Henhold til 33, 13, 14, 15

Kristiania 24de August 1898

G. Bull

Stadskommunet 25/8 1898
O. H.

459

Tilbagesendes Hr. Stadskondukt[illegible]
med de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede
Bestemmelser ansøgt.
Kgs. Medicinalkontor d. 5. September 1898.

A. Arctander

Amtmanden

Den Paatagelsen under Ejendommen i
Baggaarden maa anvendes 2 i Jern Nr. 26 ved Side
Nr. 27. Paa de øvrige Maa maa man kun benytte
Sten i Cement. Jernbjelkerne maa imøjegaaes og
dækkes af Murbrok eller Rabitz.
Kristiania 7de September 1898.
Johan Brandt

3564/98

Approberes overensstemmende med Paategninger og Bestillinger og uden de angivne Betingelser for hvilke de maa fremsendes ny Skemategning. —

Kristiania den 8de September 1898
G. Bull

Bilag.
Vedlagt følger Skemategning for Udstyr af Gjæstgiveri ved Thorvaldsgade 3, ifølge Brevkort af 23de ds.
Kristiania 25de August 1898. Ærbødigst
Søren F. Hansen
(Eier)

Tilbagesendes Hr. Stadskondukt[illegible]
i Anledning til ovenstaaende ansøgte Paategning fra Kommunen
af 25de pr. M. angaaende Balkonernes Udstyr.
Kristiania 12/9 1898 O. Bjelke Holtermann

3667/98

Oversendes den dertil Bygningskommission
De 9 Balkoner mod Thereses Gade foreslaaet tillagt
anbragt paa de vanlige Betingelser.

Kristiania den 13de September 1898

G. H. Bull

Jfr 27/9 98 11.10.

3960/98

Tilbagesendes for at de kan vedlægges en fuldstændig Skemategning, der viser Balkonernes fulde Udstrækning.

Kristiania den 28de September 1898

G. H. Bull

Copié.

Vedlagt følger Skemategning for Udskydning af Balkoner for Thereses Gade. – Til Balkongulv anvendes Riboplader, underrettes af Jernkonsulent. Ærbødigst.
Kristiania 3die Oktober 1898 Søren Hansen
(eigné)

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til anmeldtes vedstaaende Skemategning af 3die ds. Den nævnte Skemategning vedlægges.

Kristiania 5te Oktober 1898

C. Bjelke Holtermann

4142/98

Approberes under Henvisning til Skategningen. Bygningskommissionen har tilladt 9 Balkoner mod Thereses Gade med endnu 1. Meters Fremspring istedetfor Gulve Riboplader og Jern. Alle Konstruktioner Jernrække skal dækkes af Murværk eller Rabitz.

Kristiania 5/10 98 G. H. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mellbye Arkitekter AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 18-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007152-57 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 3	Eiendom:	216/216/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Thereses gate 3 C-F v/Kristian Wennvold	Adresse:	Thereses gate 3 D, 0358 OSLO
Søker:	Mellbye Arkitekter AS	Adresse:	Wergelandsveien 25, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - THERESES GATE 3

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 tilfredsstiller 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.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40 56 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Terrasser

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Thereses gate 3	Gnr.216, bnr.216	87/5274

Byggherre
Guri Bjørge
Thereses gate 3

0358 OSLO 3

Ansvarshavende
Tømmerm. Håvard Evje
Furumo

2743 HARESTUA

THE/bs

Dato 21.5.90.

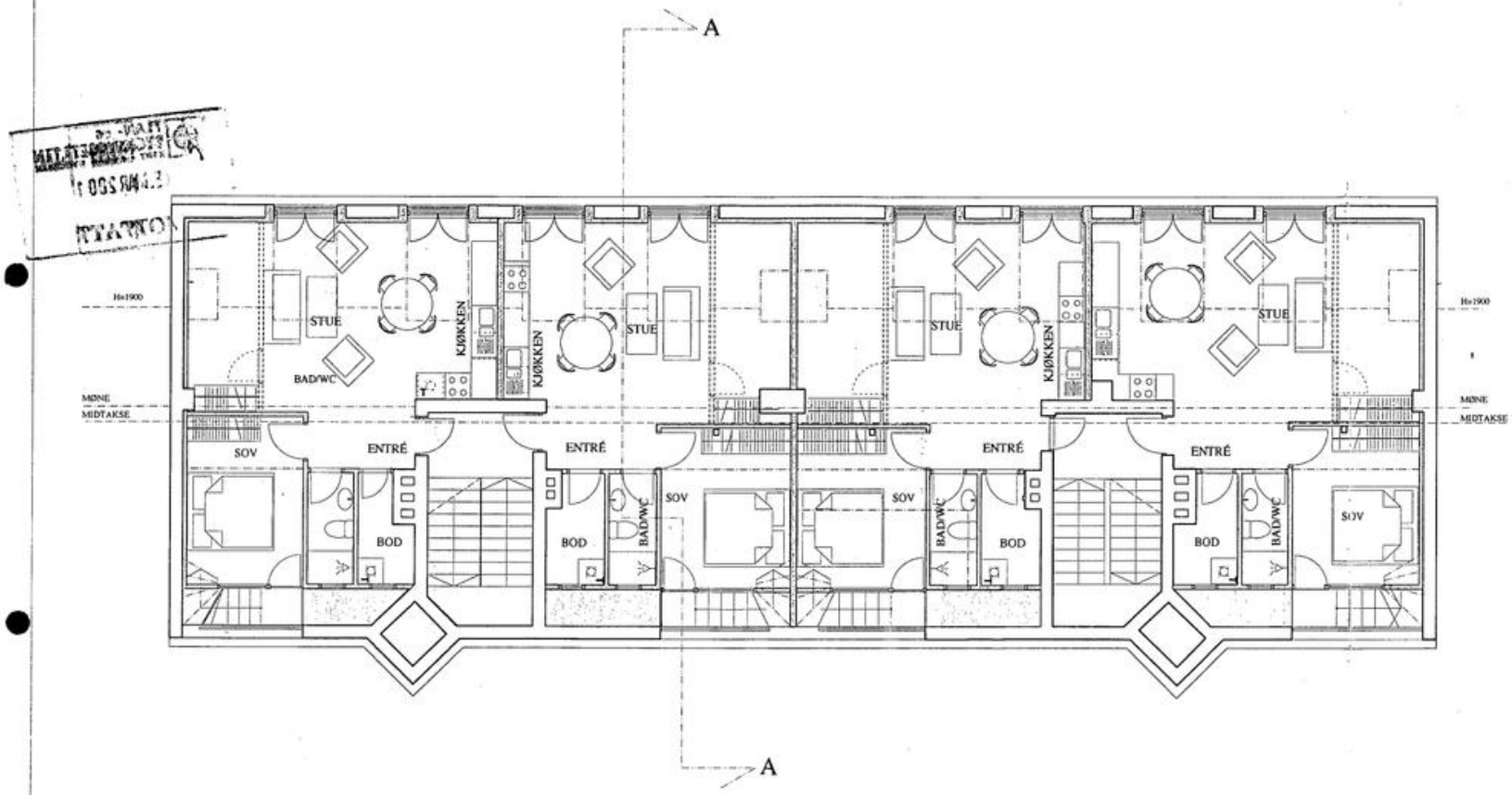
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD



11

A	01.03.01	Endret rammetillatelse
INDEX:	DATO:	TEKST:

PROSJEKT:

THERESES GATE 3

UTBYGGING AV RÅLOFT

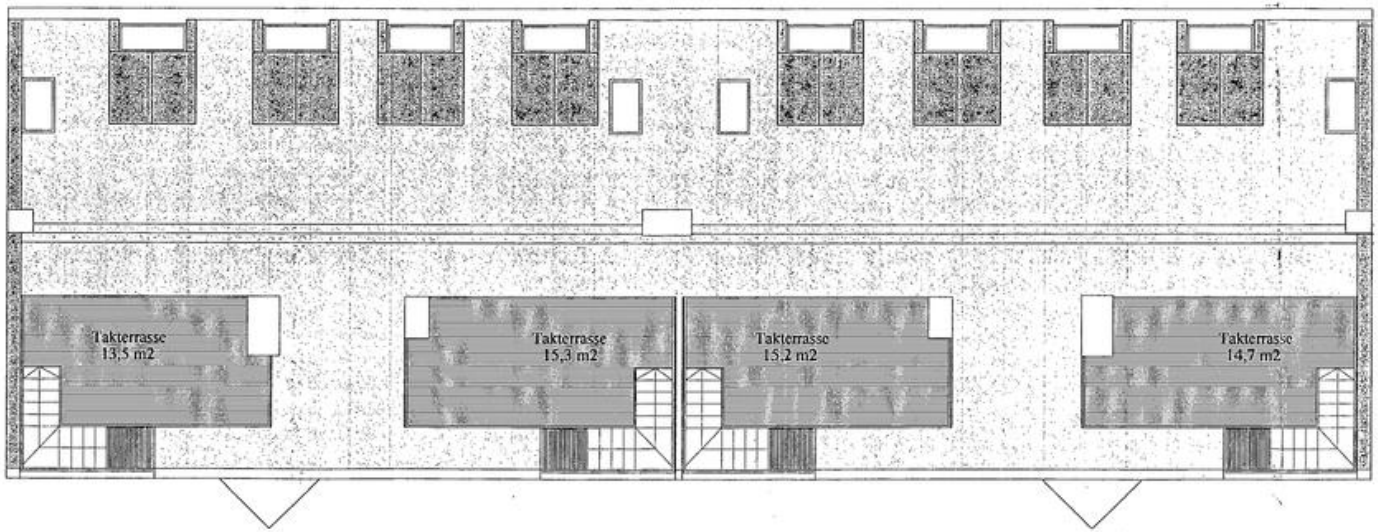
PLAN LOFTSLEILIGHETER

MÅL:	STABLERINGSDATO:
1:100	15.06.00

SAKSNR:	TEGNINGSNR:	INDEX:
7920	A-015	A

TEGNINGSTITTEL:
RAMMETILLATELSE

MELLBYE ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25 0167 OSLO
TELEFON 22 46 39 58 FAX 22 46 40 50



12

INDEX	DATO	TEKST
A	01.03.01	Endret rammetillatelse

PROSJEKT:

THERESES GATE 3

UTBYGGING AV RÅLOFT

TAKPLAN

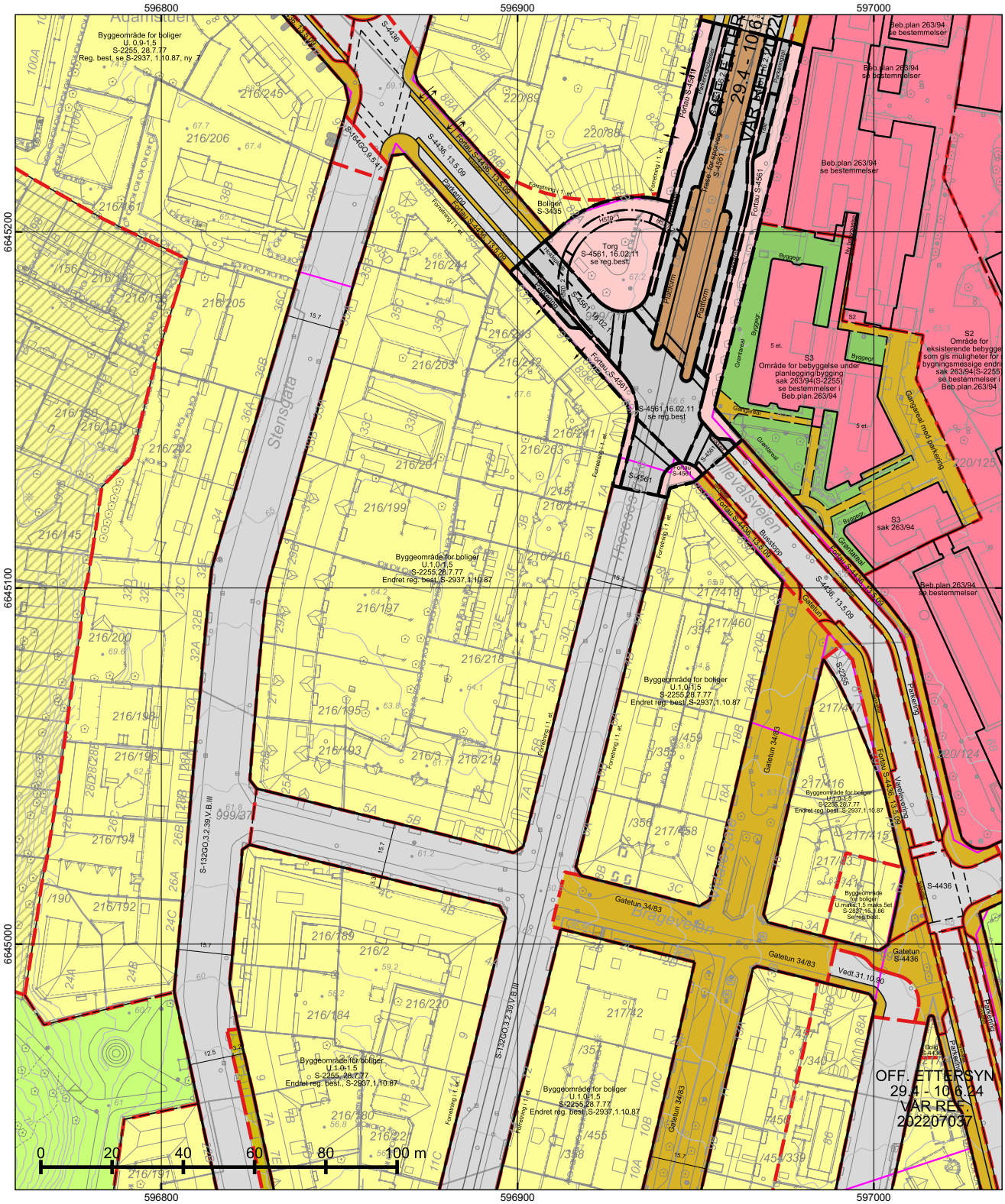
MÅL:	ETABLERINGSDATO:
1:100	15.06.00

SAKSNR:	TEGNINGSNR:	INDEX:
7920	A-013	A

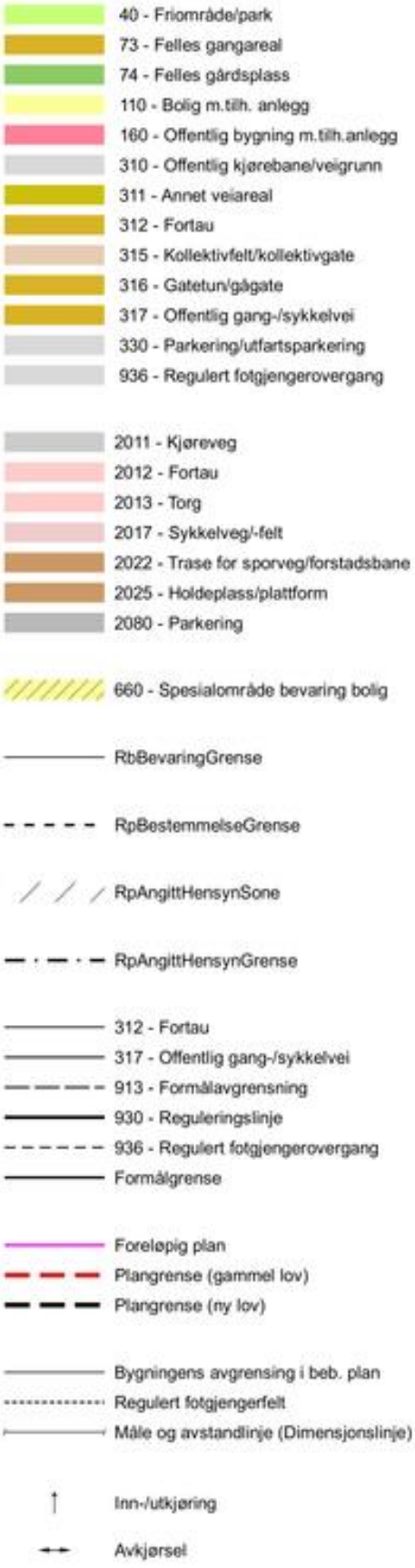
TEGNINGSSATTUS:
RAMMETILLATELSE

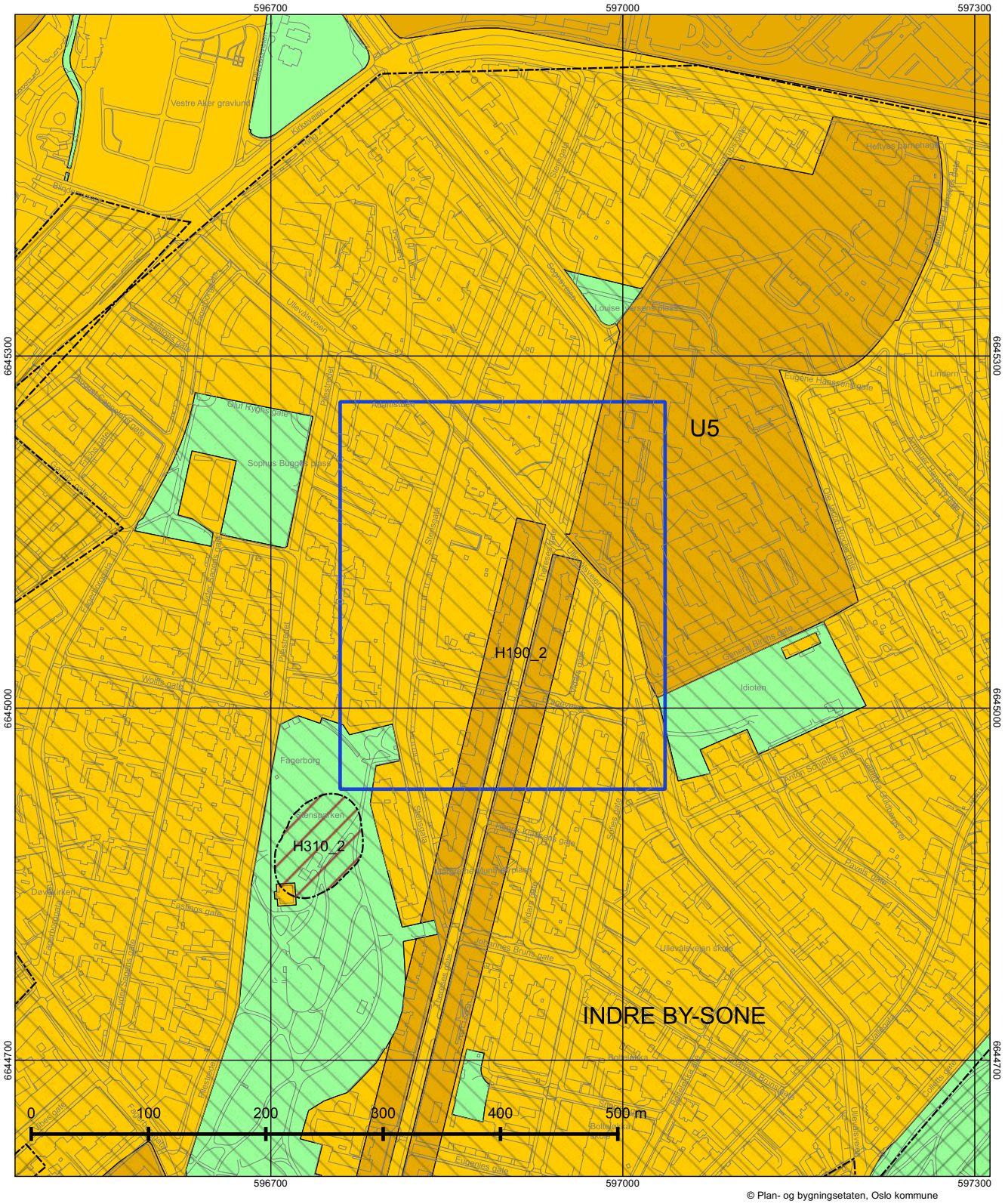
MELLBYE
ARKITEKTER AS

WERGELANDSVEIEN 25 0167 OSLO
TELEFON 22 46 39 58 FAX 22 46 40 50


596800
596900
597000
6645200
6645100
6645000
Stensgata
Thereses gate
Gatetun 34/83
Gatetun
Bassengveien
Vestlandsveien
Parkering
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Beb.plan 263/94 se bestemmelser
S3 Område for bebyggelse under planlegging/bygging sak 263/94(S-2255) se bestemmelser i Beb.plan.263/94
S2 Område for eksisterende bebygge som gis muligheter for bygningsmessige endri sak 263/94(S-2255) se bestemmelser i Beb.plan.263/94
Torg S-4561, 16.02.11 se reg.best
Boliger S-3435
Gangareal med parkering
Grøntareal
Byggegr
Fortau S-4561
Fortau S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09 Parkering
Fortau S-4436, 13.5.09 Vestlandsveien
Fortau S-4436, 13.5.09 Gatetun
Fortau S-4436, 13.5.09 Bassengveien
Fortau S-4436, 13.5.09 Gatetun 34/83
Fortau S-4561 Gatetun 34/83
Fortau S-4561 Vestlandsveien
Fortau S-4561 Parkering
Fortau S-4561 Gangareal med parkering
Fortau S-4561 Grøntareal
Fortau S-4561 Byggegr
Fortau S-4561 Plattform
Fortau S-4561 Gatetun

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152521/86526055
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

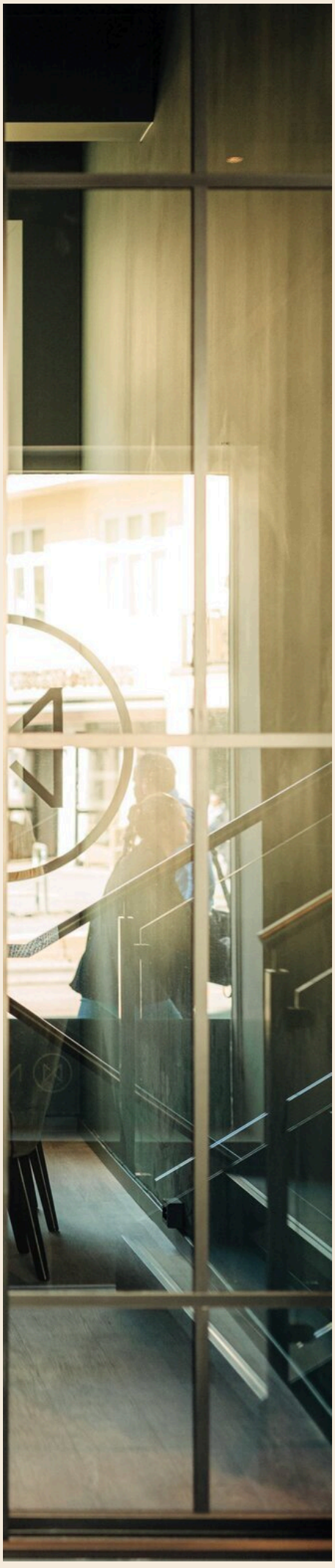


Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 3E 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 216, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489