NORDVIK

# Thereses gate 31K

0 soverom | 34 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Thereses gate 31K

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 14 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 33 | Egenerklæringsskjema |
| 40 | Tilstandsrapport |
| 70 | Andre vedlegg |
| 82 | Vedlegg |
| 131 | Kontaktinfo |
| 134 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 137 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 138 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 08.10.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys og gjennomgående leilighet - Varmekabler i alle gulv - Parkeringsleie -Bislett, helt inntil Stensparken

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 500 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **3 572 197,-** |
| Fellesgjeld | **62 701,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 730,-** |
| BRA-i | **34 kvm** |
| Soverom | **0** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1901** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

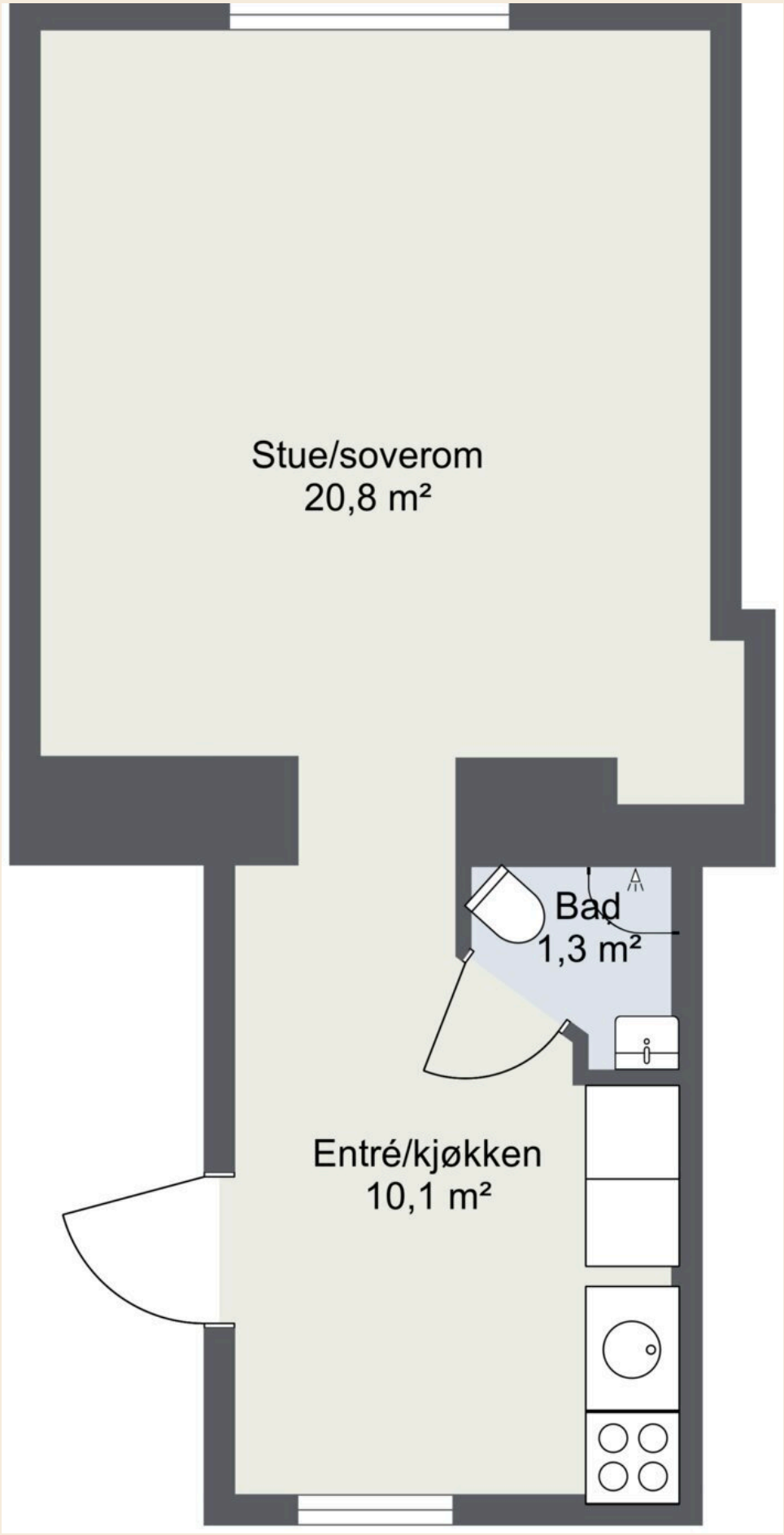
Nordvik v/Louise Laheld og Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og delikat leilighet med en sentral og ettertraktet beliggenhet på Bislett, rett ved idylliske Stensparken. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og har en svært skjermet beliggenhet i et stille og rolig indre gårdsrom! Leiligheten har gjennomgående planløsning, store vindusflater og generøs takhøyde på 2,6 meter.

Lys og arealeffektiv leilighet
Varmekabler i alle gulv
Gjennomgående planløsning
Store vindusflater og generøs takhøyde
Høy 1.etasje og skjermet beliggenhet inntil Stensparken
Parkeringsleie utenfor for kr. 400,- per mnd
Sentral beliggenhet like ved Stensparken og Bislett Stadion
1 min til buss & trikk
Ekstern bod i kjeller
Lave omkostninger, ingen dok.avgift

Velkommen til visning!

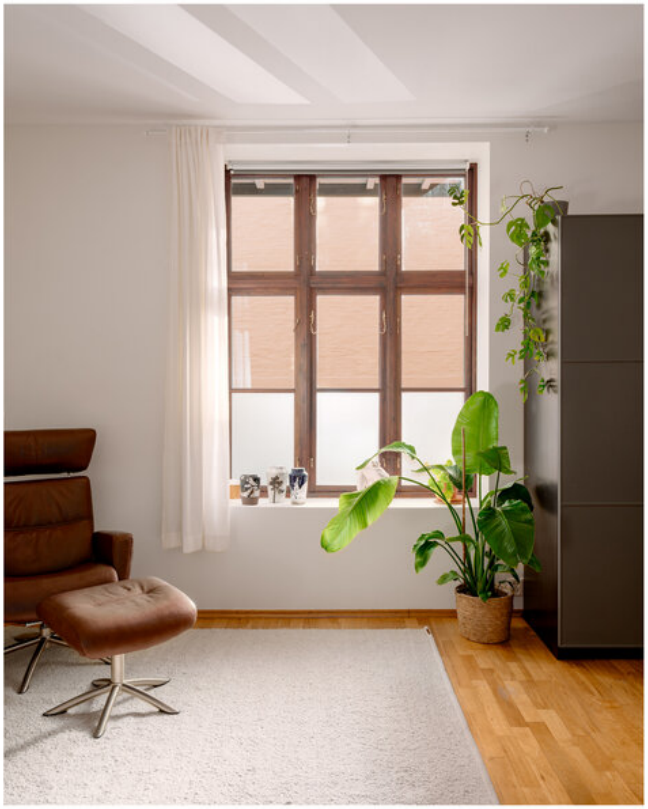
# Planløsning

**1.etasje**
Total BRA: 37 kvm



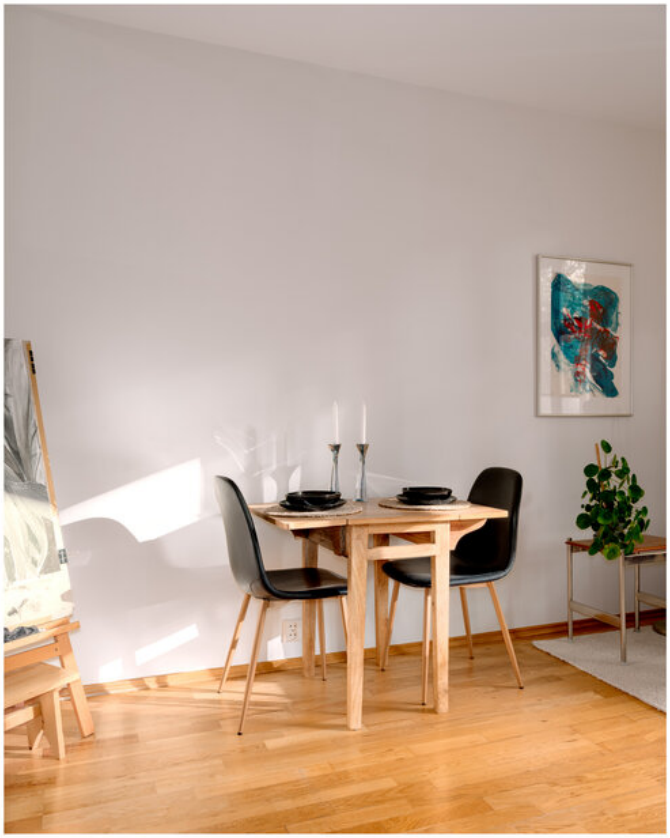


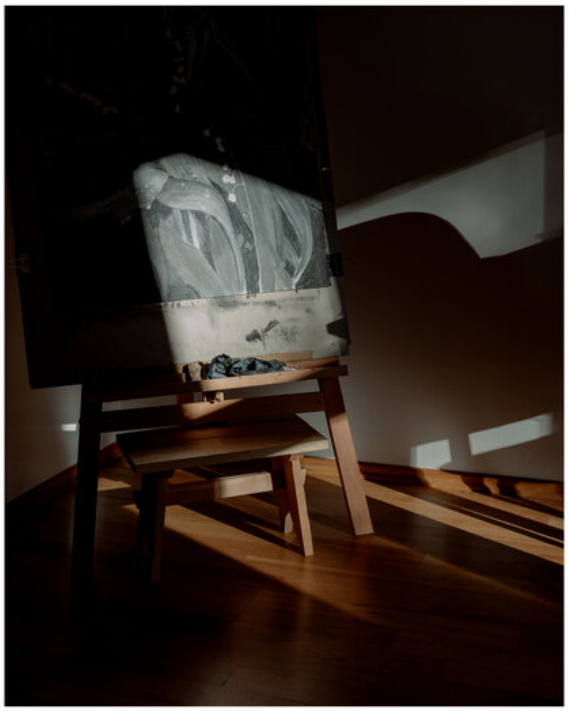




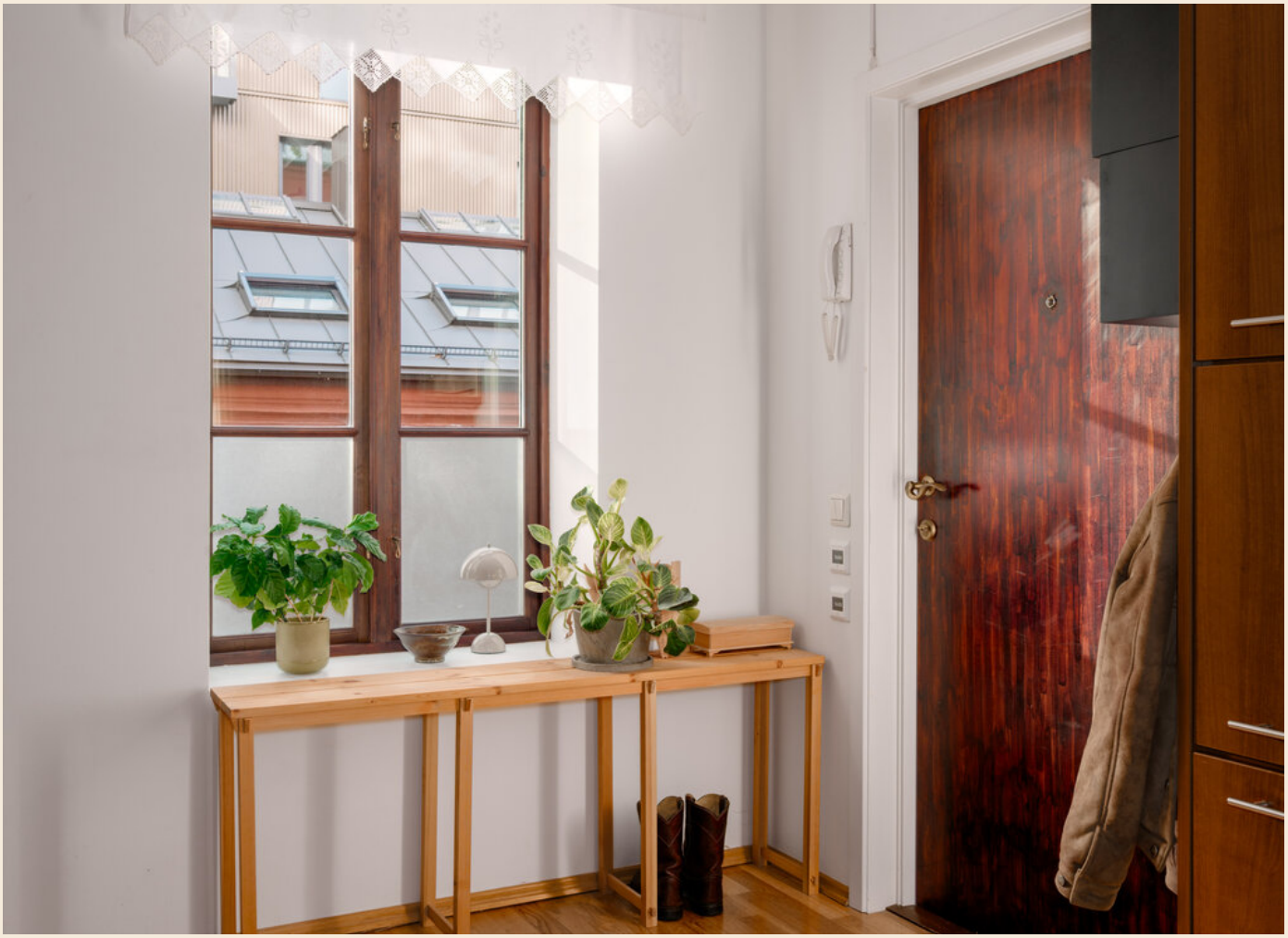

















NEW YORK




31 K
PARKERING
FORBUDT

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0341/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Thereses gate 31K, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 231, snr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L, org.nr. 952505319

**Selger**
Anders Gustav Peinert

**Kjøpesum og omkostninger**
3 500 000,- (Prisantydning)
62 701,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 562 701,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 572 197,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 581 697,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1901

**Etasje**
1

**Antall soverom**
0

**Arealer**
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré/kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 34 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det registreres et avvik i måleverdiene sammenlignet med tidligere salgsoppgave og prospekt fra 2022, hvor bodarealet (BRA-e) opprinnelig ble oppgitt til 4,7 m². Ved nøyaktig kontrollmåling med lasermåler på befaringsdagen er det reelle arealet på den tilhørende eksterne boden målt til 3,0 m².

Leilighetens interne bruksareal (BRA-i) er målt til 33,7 m², som i henhold til gjeldende avrundingsregler i NS 3940 rundes opp til 34 m² i rapportens hovedoversikt. Det gjøres oppmerksom på at tomtegrenser og fellesarealenes totale utstrekning ikke er kontrollert.

**Innhold**
Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken, stue og bad.

Stue:
Lys og hyggelig stue med god plass til en komfortabel sofagruppe, TV-benk og øvrig møblement. Rommet har også gode muligheter for å etablere en praktisk sovealkove. Den gjennomgående planløsningen, store vindusflater og generøse takhøyden på ca. 2,6 meter bidrar til en lys og luftig romfølelse. Veggene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med parkett.

Varmekabler i alle rom bidrar til god komfort året rundt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en delikat innredning med glatte fronter i mørk treutførelse, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det fliser og stikkontakter. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det fremkommer av tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er fra 2008. Ved vinduet er det plass til et lite frokostbord, hvor man kan nyte morgenkaffen med hyggelig utsikt mot Stensparken.

Bad:
Flislagt baderom fra 2008 med behagelige varmekabler i gulv. Badet er innredet med en servant med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Entré:
Velkommen inn! Entréen har naturlig plass til å henge av yttertøy, samt et praktisk garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.

Sikringsskapet er plassert i gang og ble oppgradert med moderne automatsikringer og integrerte jordfeilbrytere. Det elektriske anlegget ble omfattende oppgradert og kontrollert i september 2026, inkludert ny kurs og termostat til varmekablene. Det foreligger komplett dokumentasjon og samsvarserklæring på arbeidene.

I kjelleren er det et felles vaskeri med vaskemaskin, tørketrommel og god plass til tørking av klær. Vaskeriet benyttes i dag av få beboere, da de fleste leilighetene i oppgangen har egen vaskemaskin. Til leiligheten følger også en ekstern bod på ca. 3 kvm i kjelleren.

**Standard**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduer med karmer og rammer av tre samt to-lags isolerglass, datert til 1985. Vinduene er funksjonstestet ved stikkprøver og åpne-/lukkefunksjon fungerer tilfredsstillende. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder på 41 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for både isolerglass og trekonstruksjon er vesentlig overskredet (normal levetid er satt til 20–40 år avhengig av vedlikehold).

På grunn av vinduenes alder må det påregnes et vesentlig høyere varmetap og dårligere U-verdi (isolasjonsevne) sammenlignet med dagens krav. Det er økt risiko for punktering av glassene og svekket tetting i klem- og anleggslister, noe som kan medføre trekk, kulderas og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det er i henhold til NS 3600:2025 ikke registrert et akutt utbedringsbehov basert på mekanisk funksjon alene. Tiltak er likevel påregnelig innen rimelig tid på grunn av restlevetid og energitap. Det anbefales å overvåke glassene for innvendig kondensering (tegn på punktering) og vurdere utskiftning i regi av andelseier eller borettslaget. Merk: Eiendommen står på Byantikvarens gule liste, og eventuell utskiftning krever godkjenning av fasadeuttrykk.

Utvendig - Ytterdører:
På grunn av dørens alder må det påregnes høyere varmetap og trekk fra felles oppgang sammenlignet med dører av nyere dato. Alder og slitasje medfører også risiko for redusert lydisolasjon og luktetthet mot fellesarealer på grunn av materialtretthet i tettelister.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det er ikke registrert et akutt utbedringsbehov basert på mekanisk funksjon i dag. På grunn av oppnådd alder må utskiftning påregnes innen rimelig tid for å sikre optimale isolasjons- og tetningsegenskaper.

Glatt entrédør fra 1986 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull. Mekanisk stikkprøvekontroll viser at åpne og lukkefunksjon fungerer som forventet. Komponentene har i dag oppnådd en alder på 40 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for døren og dens pakningsfunksjoner er overskredet (normal levetid settes til 30–40 år).

Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
Konsekvens/tiltak:
Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

Våtrom - Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir

derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det foreligger ingen praktiske eller bygningsmessige strakstiltak som kan fremskaffe dokumentasjonen i ettertid. Det anbefales å bruke rommet i samsvar med gjeldende tilstand (og eiers opplyste bruksmønster med åpen dør), og overvåke overflater jevnlig. Konstruksjonen må totalrenoveres og dokumenteres på nytt i fremtiden i henhold til gjeldende forskrifter.

Våtrom - Overflater, vegger og himling:
Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
- Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Veggoverflater er oppført med fliser, og himling (tak) har malte, glatte flater. Konstruksjonen er etablert i 2008 og har en oppnådd alder på 18 år. Det er utført visuell kontroll og ikke-destruktive overflatesøk med fuktindikator på alle tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det registreres synlige riss (sprekker) i enkelte veggfliser og i flisfugene i sonen direkte rundt toalettet, i tråd med registreringer gjort i tidligere rapport fra 2022. Da overflatene har en oppnådd alder på 18 år, har det bakenforliggende tettesjiktet (membranen) nådd sin forventede tekniske levetid, og åpninger i flis og fugemasser utgjør et avvik.

Det ble ikke registrert utslag på pågående fukt eller unormal fuktbelastning under overflatesøket på befaringsdagen, noe som indikerer at forholdet foreløpig ikke har ført til en aktiv fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Sprekker og riss i flisfuger utgjør imidlertid en sårbarhet og en forhøyet risiko for lokal fuktvandring bak flisene ved direkte vannbelastning. Himlingen fremstår slett og i normal stand uten tegn til fuktskjolder eller avflassing.

Våtrom - Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvets fall fungerer funksjonelt ved normal dusjing og leder vannet ned i sluket på en tilfredsstillende måte. Det ble heller ikke målt noen indikasjoner på pågående fukt rundt sluksonen under overflatesøket. Det målte planhetsavviket på 20 mm medfører imidlertid en noe redusert sikkerhetsmargin mot vannuttrengning til tilstøtende rom dersom det skulle oppstå en akutt oversvømmelse utenfor selve dusjsonen. Kombinasjonen av uoversiktlig slukinnfesting og en oppnådd alder på 18 år (hvor membranen har nådd sin forventede levetid) utgjør en forhøyet konstruksjonsrisiko.

Det foreligger ikke behov for akutte, bygningsmessige strakstiltak da konstruksjonen er funksjonelt tørr på befaringsdagen. Sluksonen og tilstøtende flisfuger må overvåkes særskilt. Korrekte fallforhold på minimum 25 mm til terskel samt godkjent, dokumentert slukmansjett må etableres i henhold til gjeldende forskrifter ved en fremtidig totalrenovering av våtrommet.

Våtrom - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dette skyldes badets alder på 18 år. Siden forventet levetid for membran er 15–20 år, har den passert mer enn halvparten av levetiden og tilfredsstiller ikke dagens forventninger uten dokumentasjon.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det er registrert avvik ved gulvets barrieresikring og tettesjiktets dokumenterbarhet:
1. Høydeforskjellen (nivåforskjellen) fra toppkant dørterskel ved døråpning og ned til topp slukrist er målt til kun ca. 12 mm. Gjeldende bransjestandard (NS 3600:2025) krever en minimumshøyde på 25 mm for å opprettholde en tilfredsstillende barrieresikring mot tilstøtende rom.
2. Det foreligger ingen dokumentasjon på slukinnfestingen, og utførelsen med hensyn til bruk av

slukmansjett og membranovergang i plastsluket er uoversiktlig og kan ikke verifiseres visuelt på befaringsdagen (i tråd med registreringer i tidligere rapport fra 2022).

Konsekvens / Risiko:
Fallet på gulvoverflaten fungerer funksjonelt ved normal dusjing og leder vannet ned i sluket uten oppstuing. Det ble heller ikke målt noen indikasjoner på pågående fukt rundt sluksonen under overflatesøket. Det målte avviket på kun 12 mm høydeforskjell medfører imidlertid en kritisk lav sikkerhetsmargin mot vannuttrengning. Dersom det skulle oppstå en akutt oversvømmelse eller tett sluk, vil vannet raskt kunne renne over dørterskelen og ut i tilstøtende rom. Kombinasjonen av uoversiktlig slukinnfesting og en oppnådd alder på 18 år (hvor membranen har overskredet sin forventede levetid) utgjør en forhøyet konstruksjonsrisiko.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det foreligger ikke behov for akutte, bygningsmessige strakstiltak da konstruksjonen er funksjonelt tørr og i daglig drift på befaringsdagen. Sluksonen og terskelovergangen må overvåkes særskilt av bruker. Korrekte fallforhold på minimum 25 mm til døråpning, samt godkjent og dokumentert slukmansjett, må etableres i henhold til gjeldende forskrifter ved en fremtidig totalrenovering av våtrommet.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning:
Det er montert toalett med innebygget (skjult) sisterne i veggkonstruksjonen. Det er under befaringen ikke lokalisert eller registrert tilfredsstillende dreneringsmulighet eller lekkasjeåpning fra sisternekassen og ut til baderomsgulvet, i tråd med merknader i tidligere rapport fra 2022.
Konsekvens/tiltak
- Ved en eventuell fremtidig lekkasje fra den innbygde sisternen eller dens innvendige koblinger, vil ikke lekkasjevannet ledes synlig ut på våtrommets gulv. Dette medfører en betydelig risiko for at en vannlekkasje kan pågå skjult over lengre tid og påføre den bakenforliggende konstruksjonen og etasjeskilleren omfattende fuktskader.

Siden det ikke er målt pågående fuktutslag rundt toalettkassen på befaringsdagen, er det ikke behov for akutte strakstiltak. Forholdet krever imidlertid særskilt overvåking. Det anbefales å etablere en mekanisk lekkasjeåpning (indikatorhull) i bunnen av sisternekassen under toalettskålen, eller ettermontere en lokal fuktsensor/lekkasjestopper for å minimere risikoen for skjulte følgeskader.

Våtrom - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
Konsekvens/tiltak over tid.
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Den totale mangelen på kontrollert luftsirkulasjon gjør at fuktig luft blir stående i rommet over svært lang tid etter dusjing dersom døren lukkes. Dette medfører en markant forhøyet risiko for kondensering på kalde flater, fuktvandring i flisfuger og muggsoppdannelse i konstruksjonen. Eiers opplysninger og målinger: Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 at vedkommende regelmessig har måttet dusje med baderomsdøren åpen for å sikre tilstrekkelig utlufting. Denne bruksmåten bekreftes av takstmannens overflatesøk med fuktindikator, som var helt uten indikasjoner på pågående fukt på befaringsdagen. Bruksmåten har forhindret akutte skader frem til i dag, men den bygningstekniske mangelen utgjør en vesentlig risiko for fremtidige brukere.

For å lukke avviket og gjenopprette forskriftsmessig ventilasjonsfunksjon må det etableres en mekanisk luftespalte i dørbladet eller dørterskelen for å sikre nødvendig tilluft. Det må i tillegg ettermonteres en elektrisk, fuktstyrt baderomsvifte (f.eks. Pax-vifte) tilkoblet den eksisterende avtrekkskanalen for å tvinge fukten ut av rommet etter bruk. Merk: Siden bygården står på Byantikvarens gule liste, må tiltaket tilpasses eksisterende felles kanaler i regi av borettslaget.

Kjøkken -Overflater og innredning:
Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller fuktvarsling ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Da kjøkkenets nøyaktige oppføringsår er ukjent og det mangler formell dokumentasjon, vurderes forholdet som et avvik ut fra dagens gjeldende krav til lekkasjesikring i rom uten gulvsluk.

Siden det er påvist en ureglementerte T-kobling i kjøkkenskapet og det sentrale fordelerskapet i kjelleren mangler avrenning til sluk, er anlegget sårbart for uoppdagede lekkasjer. Fraværet av lekkasjedeteksjon under kjøkkenbenken vurderes som en direkte årsak til at den historiske lekkasjen fikk pågå så lenge at det underliggende parkettgulvet tok varig skade (TG3 på gulv).

Det må ettermonteres godkjent automatisk lekkasjestopper (Waterguard) med magnetventil på vanntilførselen og sensorteip plassert på bunnplaten i kjøkkenskapet for å ivareta dagens krav til skadesikring og komfyrvakt.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
- Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) eller fuktvarsling i kjøkkensonen. Det ureglementerte koblingspunktet (T-koblingen) under kjøkkenbenken og rør-i-rør-systemet tilknyttet kjøkkenet er dermed helt usikret mot uforutsette lekkasjer.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Kjøkkeninnredning oppført med glatte, mørke trefasader (finér/folie), laminat benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål, og dekorfliser på veggflaten over benken. Det er integrerte hvitevarer i innredningen. Det foreligger ikke formell dokumentasjon på kjøkkenets nøyaktige monteringsår, men bygningsdelen er vurdert opp mot opplysninger i tidligere rapport fra 2022 der innredningen ble registrert med normal slitasjegrad (TG0-1).

Selve innredningen, skrogene, frontene og de vertikale overflatene fremstår på befaringsdagen i funksjonell og visuelt god stand ut fra antatt elde. Det er utført mekanisk stikkprøvekontroll av skuffemekanismer og dørhengsler, og disse fungerer som tiltenkt uten synlig svikt eller strukturelle skader. Merk vedrørende tilstøtende konstruksjon: Den omfattende fuktskaden, hevelsen og oppsplittingen av parketten i kjøkkensonen har en ren teknisk og årsaksmessig sammenheng med ureglementert røropplegg og en historisk lekkasje. Selve kjøkkeninnredningens komponenter og synlige overflater har imidlertid ikke tatt varig skade eller blitt ødelagt av dette, og er derfor vurdert uavhengig av gulvets TG3-merknad.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til kjøkken
- Det er montert mekanisk avtrekksvifte (kjøkkenventilator) over platetopp som fungerer som tiltenkt ved mekanisk stikkprøvekontroll. Det foreligger imidlertid ingen andre faste ventilasjonsmuligheter på kjøkkenet.

Når det brukes mekanisk avtrekk på kjøkkenet uten at det tilføres erstatningsluft (tilluft), skapes det et undertrykk ileiligheten. Dette reduserer ventilatorens reelle effektivitet, kan føre til luktspredning, og gir generelt redusert luftutskifting og dårligere inneklima i boenheten.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger:
Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
Konsekvens/tiltak
- Det er avdekket en ureglementert T-kobling av metall på vannlinjen direkte i veggåpningen under kjøkkenbenken. Dette bryter med rør-i-rør-prinsippet om skjøtefrie og utskiftbare rørstrekk mellom fordelerskap og kran.

Det registreres synlige fuktmerker, tørre rennemerker og korrosjon/rust i bunnen av det sentrale fordelerskapet i kjelleren, noe som indikerer fuktgjennomgang eller tidligere lekkasje i systemet.

Gjennomføringene for varerørene i taket over fordelerskapet er lukket/tettet utvendig med ekspanderende byggskum, noe som er en ureglementert avslutning av sjakten/gjennomføringen.

Den åpne T-koblingen under kjøkkenbenken utgjør et uforutsigbart svakhetspunkt uten lekkasjesikring i et rom uten gulvsluk. Siden det er registrert korrosjon og rust i bunnen av fordelerskapet i kjelleren, viser dette at anlegget kan ha vært utsatt for en fuktgjennomgang.

Det er registrert korrosjon og fuktmerker i bunnen av fordelerskapet i kjelleren. Forholdet hensyntas i sammenheng med selgers opplysning om at det forekom et frosset rør i fordelerskapet den 07.01.2024, utbedret av NGF rørservice. Tiltakene med oppsetting av varmeovner i regi av borettslaget er registrert, men de fysiske sporene etter fuktgjennomgangen i skapet er synlige på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Fraværet av faste tilluftsventiler medfører utilstrekkelig kontrollert luftutskifting i hverdagen. Når kjøkkenventilatoren eller avtrekket på badet benyttes, vil det skapes et undertrykk i leiligheten fordi det mangler erstatningsluft. Dette kan føre til tung luft, økt kondensering på kalde overflater (f.eks. glassruter) i vinterhalvåret, og generelt redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det må sikres bedre tilluft i oppholdsrommene. Siden eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste, er det som hovedregel ikke tillatt å ettermontere tradisjonelle lufteventiler direkte gjennom yttervegg/fasade. Det anbefales derfor å undersøke muligheten for å ettermontere mekaniske spalteventiler i eksisterende vindusrammer, eller vurdere dette inn i planene ved en fremtidig utskiftning av vinduene i regi av andelseier eller borettslaget. I hverdagen må det kompenseres med hyppig sjokklufting.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Varmtvannsberederen tildeles tilstandsgrad 2 på grunn av oppnådd teknisk alder, noe som betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er passert (normal levetid for en bereder er 15–20 år). Komponenten vurderes i sammenheng med det tilstøtende fordelerskapet som mangler godkjent lekkasjeavrenning til sluk, og hvor det er registrert fysiske korrosjonsmerker i skapbunnen etter en historisk frostsprengning den 07.01.2024.

Tanken fungerer normalt ved enkle mekaniske stikkprøver på befaringsdagen, og de nylig monterte varmeovnene i regi av borettslaget minimerer risikoen for fremtidig frost. På grunn av berederens elde kan det imidlertid ikke utelukkes behov for reparasjoner eller utskiftning innen rimelig tid. Siden skapet mangler sluktilkobling, vil en eventuell fremtidig lekkasje fra tanken eller dens ventiler kunne medføre lokal fuktvandring i kjellerkonstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig - Overflater - Gulv:
-Det er påvist symptom på setninger.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser.
- Det er registrert vesentlige avvik i planhet på etasjeskillerne. Dette vurderes som symptomer på historiske, stabiliserte setninger i den eldre bygningsmassen. Det er ikke registrert tegn til pågående setningsskader eller strukturell svikt.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det ble utført fuktsøk med fuktindikator (stikkprøver), og det er ingen tegn til pågående fukt eller vann i konstruksjonen nå. Skaden vurderes å skyldes en historisk/tidligere lekkasje (f.eks. fra vaskemaskin). Siden det er montert varmekabler i gulvet, har konstruksjonen tørket helt ut under overflaten, men treverket i parketten har tatt varig skade av fuktpåvirkningen og deformert seg.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Gulvoverflaten har mistet sin tiltenkte funksjon i det berørte området. Det er påvist kraftige hevelser. Parkett lagt uhensiktsmessig under tunge kjøkkenskrog fungerer her som en fuktfelle. Siden overflaten er splittet opp, er konstruksjonen åpen og svært sårbar for væskeinntrengning ved vanlig renhold.

Innvendige gulvoverflater er belagt med trestavs eikeparkett. På befaringstidspunktet ble det avdekket omfattende skader på gulvet i og rundt kjøkkensonen. Det er registrert kraftig hevelse og oppsplitting av parketten både under kjøkkeninnredningen og i partiet direkte utenfor kjøkkenet. Det er utført fuktsøk med fuktindikator (stikkprøver), og det måles ingen pågående fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Skaden har en klar årsakssammenheng med en historiske/tidligere lekkasje under kjøkkenbenken (f.eks. fra oppvaskmaskin). De underliggende varmekablene har bidratt til at konstruksjonen har tørket helt ut i ettertid, men fuktpåvirkningen har etterlatt varige, store materialskader i treverket som har slått seg kraftig.

Det skadde gulvpartiet må åpnes, fjernes og rettes opp/fornyes. Det anbefales og påregnes at parketten under kjøkkeninnredningen fjernes i sin helhet. Dette gjøres for å fjerne en potensiell fuktfelle og sikre en fagmessig oppbygd fuktsone. Det skal etableres en plastbakke (lekkasjebakke) under oppvaskmaskinen for å lede eventuelt lekkasjevann frem på gulvet slik at det blir synlig umiddelbart.

Vurderingen av at setningen er historisk og stabilisert er basert på en visuell overflateinspeksjon på befaringstidspunktet. Da det ikke er registrert riss eller sprekker i synlige overganger, vurderes risikoen for pågående setninger som lav. Da fundamenter og underliggende bærende konstruksjoner er skjulte i etasjeskilleren og bygningskroppen, kan det ikke gis en fullstendig garanti mot skjulte avvik uten destruktive inngrep i konstruksjonen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak:
- De målte skjevhetene vurderes som symptomer på historiske, stabiliserte setninger i den eldre bygningsmassen. Det er ikke registrert sprekker, riss eller deformasjoner i synlige overganger mellom vegger og tak, eller i tilstøtende murverk, som skulle tilsi pågående setningsskader eller strukturell svikt i dag. Bygningen fremstår som satt og stabilisert, og skjevheten er å anse som normal og forventbar ut fra byggets alder og konstruksjonstype.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
For å utbedre avviket og lukke TG3 kreves det oppretting av underlaget/bjelkelaget. Dette vil medføre at eksisterende overflater må fjernes, og underkonstruksjonen må fores opp eller avrettes før nye gulv etableres.

Samkjøring og særskilte hensyn: Tiltaket bør ses i sammenheng med utbedring av den fuktskadde parketten i kjøkkensonen. Siden det er opplyst om elektriske varmekabler i gulvene, må det tas høyde for at eksisterende kabler kan bli mekanisk skadet og må reetableres ved en oppretting av den underliggende konstruksjonen.

Vurderingen av at setningen er historisk og stabilisert er basert på en visuell overflateinspeksjon på befaringstidspunktet. Da bærende elementer, bjelkelag og fundamenter er skjulte i bygningskroppen, kan det ikke gis en fullstendig garanti mot skjulte feil eller historiske svakheter i underliggende konstruksjon uten destruktive inngrep.

Estimatet dekker fjerning av skadet parkett (inkludert fjerning under kjøkkeninnredning), mekanisk oppretting av underlaget/bjelkelaget for å fjerne planhetsavviket, samt etablering av ny gulvoverflate og lekkasjebakke under oppvaskmaskin. Siden oppretting av den underliggende konstruksjonen skjer i samme operasjon, er kostnaden for TG3 på etasjeskilleren inkludert i dette estimatet. Det tas forbehold om at kostnadene kan øke dersom eksisterende varmekabler må reetableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak:
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

**Parkering**
Det orienteres om at parkeringsplasser ikke følger leiligheten ved salg. Tildeling av ledige parkeringsplasser foretas av styret etter ventelisteprinsippet. Leien for parkeringsplass er per juni 2025 fastsatt til kr 400 per måned.

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

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Badet er fra 2008

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 10.09.2026
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Visjonel AS Sikkerhetsbryter i kjelleren for varmtvannsbereder. 12.02.2024 Visjonel AS. Ny kurs og termostat til varmekabel. Oppgradering av sikring. 10.09.2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 10.09.2026

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NGF rørservice Fryst rør nede i kjeller i fordelerskap. Grunnen til dette er at det er alt for kaldt nede i kjeller og har ikke noe å gjøre med inne i leiligheten. Dette førte til at styret fikk installert varmeovner i kjelleren for å
motvirke frost. 07.01.2024.

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)
Svar: Nei. Ikke annet enn frossne rør, som ikke skal skje igjen grunnet nye ovner.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei. Varmekabler har vært installert med gamle standarder, men det er rettet opp i.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Takstmann nevnte at gulvet er skjevt pga gammelt bygg, men ikke noe som merkes når en bor der. Gulvet på kjøkkenet derimot har hatt fuktskader fra oppvaskmaskin (fra tidligere eier tror jeg) så det buler litt og parkett er sprukket opp under oppvaskmaskinen, men ikke noe tegn til fukt der nå.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja. Kjøkkensluket var ganske tett etter innflytning i 2022, men fikk klarert det opp selv og ikke hatt problem siden.

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.
Svar: Ja. Har hatt noen tilfeller med skjeggkre i leiligheten og har hatt skadedyrkontroll innom et par ganger. Det var et tilfelle med mus i kjelleren en vinter.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Varmtvannsbedreder fikk tilført strøm via stikkontakt, men ble endret til sikkerhetsbryter i 12.022024 Arbeid utført av Visjonel AS.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilsandsvurdering gjort 29.09.2026

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?
Svar: Ja. I salgsoppgave, 28.12.2021 Og mål ble godkjent i tilstandsvurderingen 29.09.2026.

**Bygningssakkyndig**
Jason A. Pettersen Cortes

**Byggemåte**
Utvendig:
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Glatt entrédør fra 1986 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull. Mekanisk stikkprøvekontroll viser at åpne- og lukkefunksjon fungerer som forventet. Komponentene har i dag oppnådd en alder på 40 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for døren og dens pakningsfunksjoner er overskredet (normal levetid settes til 30–40 år).

Innvendig:
Innvendige gulvoverflater er belagt med parkett. Overflatene bærer preg av alder og normal til vesentlig bruksslitasje. Det registreres riper, hakk og slitasje i lakk-/overflatesjiktet på trafikksoner. Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Bygningen har etasjeskillere oppført som tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjon. Det er registrert og målt merkbare skjevheter i denne underliggende konstruksjonen. Planhetsavviket ble under befaringen målt med lasermåler og rettholt til 15 mm på kjøkken og 21 mm i stue over en målelengde på 2,0 meter. I henhold til NS 3600:2025 utløser et målt planhetsavvik på 15 mm eller mer på en 2-meters målelengde tilstandsgrad 3. Det foreligger ingen dokumenterte eller historiske radonmålinger for den spesifikke leiligheten. Eiendommen er i henhold til NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon registrert i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Siden leiligheten ligger plassert i 1. etasje over kjeller/underetasje, har ikke boenheten direkte gulvkontakt mot byggegrunnen. Risikoen for radongass i oppholdsrommene anses derfor som lav, og i tråd med gjeldende praksis faller kravet om dokumentert måling bort for denne etasjeplasseringen. Eldre grunnmurskonstruksjon under terrengnivå. Himling i fellesareal/gang er nylig kledd med gipsplater. Har vært sjeggkre flere ganger, men ikke sett noe 6 mnd. (Ved baderomslist).

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.

Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken.

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

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig
bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Oppvarmingen i leiligheten er utelukkende basert på elektriske kilder. Primærvarmekilden er elektriske varmekabler som i henhold til tidligere salgsoppgave og rapport er etablert i alle gulvflater.

Det er registrert ferske oppgraderinger av anlegget: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 opplyses det at Visjonel AS den 10.09.2026 la opp ny kurs, monterte ny termostat til varmekablene, samt oppgraderte sikringen. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på arbeidet, og anlegget ble kontrollert av el-virksomheten samme dato. Eldre installasjonsstandarder på varmekablene er dermed fagmessig utbedret og modernisert rett før befaringen.

Oppvarmingsanlegget fremstår på befaringsdagen i fullstendig funksjonell og forskriftsmessig stand. Med bakgrunn i den flunkende nye samsvarserklæringen og el-kontrollen fra september 2026, vurderes risikoen for uforutsette feil på det elektriske oppvarmingsanlegget som lav.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.564 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 730,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-TV, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld,

Felleskostnadene fordeles slik:
Renter og avdrag: 643,-
Felleskostnader: 2 250,-
Renter og avdrag: 172,-
Trappevasktillegg: 350,-
Kabel-TV-avgift: 314,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 075 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 300 684,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
TV og bredbånd: Borettslaget har avtale med Telia.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget Theresesgate 31 J-L er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952505319. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretnings- og regnskapsførsel:
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

TV og bredbånd:
Borettslaget har avtale med Telia.

Vaktmester- og renholdstjeneste:
Borettslaget har avtale med Sefbo AS.

Styreleder informer om følgende pr.29.09.2026:
Er det planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter?
Svar: "Nei, vi har akkurat gjort et låneopptak og økt felleskostnadene."
Er det eventuelt noe annet en potensiell fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på?
Svar: "Nei"

Informasjon fra årsmøte 2026:
- Det ble orientert om at borettslaget har behov for å øke låneopptaket med ca. kr 800 000 for å finansiere nødvendige større vedlikeholdsarbeider.
- Det ble videre orientert om at de uspesifiserte (alminnelige) felleskostnadene økes med kr 142 000 per år med virkning fra juli 2026.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2026:
- Brannsikring kjeller/trapper
- Utbedring callingsystem

2024:
- Videokontroll av kloakkrør i kjeller
- Utbedring av det elektriske anlegget i kjelleren samt utbedring av sikringsskap

2023:
- Sikring av kjelleren mot skadedyr

2022:
- Montering og installering av heldekkende brannalarmanlegg
- Feiing av pipeløp og tilsyn av skorsteiner og pipeløp
- Skifte av soilrør i leilighet andel H0201 til tak i andel H0301 i oppgang J i forbindelse med vannlekkasje
- Skifte av hovedstoppekran

2021:
- Utelamper over søppelområdet er utbedret.
- Varmtvannsbereder på vaskerom er utbedret.

Styrets arbeid i 2025
Siden forrige ordinær generalforsamling har styret hatt fokus på: oppfølging av byggeprosjekt ved siden av, kartlegge rør og stoppekraner, merking av postkasser/ringeklokker/boder, utarbeide og oppdatere ordensregler, installere fiber, 2 x dugnad, håndtere overraskende vannregning og forhold til utbygger rundt dette pga felles måler, håndtering av skjeggkre, håndtert to vannlekkasjer, håndtert setningsskader etter oppussing, utbedring av callinganlegg.

**Forretningsfører**
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato
Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 62 701,-pr. 29.09.2026

Spesifikasjon av borettslagets lån:
Lånenummer: 12126169319, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 29.09.2026: 101 716
Andel av saldo: 3 867
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.08.2028 )

Lånenummer: 15162405893, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 29.09.2026: 1 547 686
Andel av saldo: 58 835
Første termin/første avdrag: 30.08.2026 ( siste termin 30.06.2036 )

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 17 156,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap for 2025 viser et underskudd på kr. 45.270,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 27.217,-

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

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det praktiseres dugnad (vår og høst) i borettslaget.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på/i fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82870196

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 074 kvm (Eiertomt)

# Områdebeskrivelse

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

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

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

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Boligblokken har "tatt i bruk" dato 10.01.1901. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Innredning bad og WC 1 etg - Ferdigattest - 1987
Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2015
Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Bruksendring fra boder til boligareal loft - Ferdigattest - 2016
Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Installasjon av brannvarslingsanlegg - Ferdigattest - 2024

Det foreligger ikke byggetegninger på https://www.oslo.kommune.no som er tilgjengelig digitalt og det har ikke blitt oversendt byggetegninger. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur. Tiltaket omfatter ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. Se saksnummer: 2025/20450. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 201914303.

Thereses gate 33 A - etablering av uteservering med pergola. Søknaden omfatter etablering av en uteservering mot bakgård, med en tilhørende pergola, i Thereses gate 33 A. Se saksnummer: 2025/07347. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202556586.

Thereses gate 33 A - bruksendring fra butikk til frisør og etablering av nytt toalett. Søknaden omfatter bruksendring til frisørsalong på deler av areal i 1. etasje, i hjørnelokalet mot nord. I forbindelse med bruksendringen etableres personalrom og HCWC. Det gjøres endringer i tekniske installasjoner, etableres nye sanitærinstallasjoner (rør) og det utføres branntetting. Takhøyden reduseres med 4 cm for lydisolering. Universell utforming og trinnfritt inngangsparti skal være ivaretatt. Saksnummer: 2025/22683. Status: Under behandling.

Thereses gate 35 - utvidelse av brannalarmanlegg. Søknaden omfatter utvidelse av brannalarmanlegget i Thereses gate 35, i bydel St.Hanshaugen. Anlegget utvides til kategori 2, heldekkende deteksjon. Se saksnummer: 2026/05078. Status: Under behandling.

Thereses gate 35B - endring av brannskille. Søknaden gjelder endring av brannskille i leilighet i 2. etg. i Thereses gate 35 B i Bydel St. Hanshaugen. Etasjeskillet under leiligheten har vært åsted for skadedyr og det har vært nødvendig å åpne etasjeskillet ovenfra ned til himlingsbord montert på undersiden av bjelker og rabbitzpuss på undersiden av disse. Etasjeskillet bygges opp igjen i samsvar med krav. Tiltaket medfører ingen utvendig visuelle endringer. Se saksnummer: 2026/08603. Status: Under behandling.

Thereses gate 40 - oppføring av ramp. Søknaden omfatter etablering av rampe til inngangsparti i Thereses gate 40. Byggets 1. og 2. etasje brukes som legesenter, og tiltaket søker å forbedre tilgjengeligheten ved å etablere universelt utformet inngangsparti. Se saksnummer: 2025/08352. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202457776.

Pilestredet 72 - etablering av uteservering og salgsbod. Tiltaket består av salgsbod med uteservering i Stensparken i fem år med start i 2025, og tillatelsen for uteservering er begrenset til perioden mellom 1. april og 30. september frem til 2030. Se saksnummer: 2025/07839. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202552484.

Thereses gate 32 B - etablering av uteservering og markiser. Søknaden omfatter etablering av uteservering og markiser på fasade mot gate i Thereses gate 32 B. Se saksnummer: 2026/06212. Status: Under behandling.

Thereses gate 43 - oppføring av tre balkonger. Se saksnummer: 2026/10296. Status: Under behandling.

Nabovarsel:
Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder:
Ønsker å se e opp pergola over eksisterende gjesteområde i bakgården l Godt Brød

Nabovarsel ifm. søknad om tillatelse i ett-trinn for bruksendring for næringsseksjon i thereses gate 33 A: Det vises til reguleringsplan S-2255. Det varsles herved om søknad om tillatelse i ett-trinns for bruksendring fra næring/butikk (G) til næring/frisørsalong (S), etablering av nytt toalett og arbeider med tekn. installasjoner. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for en fremtidig leietaker, da nåværende leietaker avslutter sin virksomhet i bygget.

Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2:
Viser l gi llatelse (Vedlegg 01) l uteservering i bakgården datert 20. juni 2006. Det ble den gang søkt og innvilget dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende avvik fra reguleringsformålet som er bolig m. lh. anlegg. Det ble ikke søkt om ferdiga est og vi søker derfor om ltaket på ny .

Det søkes om llatelse l å etablere ny uteservering i bakgård lkny et eksisterende kafé. Tiltaket er plassert innenfor gårdsrom og er ment å gi et skjermet uteareal

for servering, lpasset omkringliggende bebyggelse og eksisterende situasjon.

Over deler av pla ngen oppføres pergola med mål 7,4 x 3,8 meter og en maksimal høyde på 2,65 meter. Konstruksjonen har et le og åpent preg, og er underordnet eksisterende bygninger i både høyde og volum. Omsøkt pergola glasses inn med skyvedører i glass.

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

301/216/231:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900317 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

15.09.1876 - Dokumentnr: 925015 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

10.12.1953 - Dokumentnr: 309557 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 910462 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

28.03.1983 - Dokumentnr: 503800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230 Snr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

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

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er 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**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.
Privatvisninger gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 907,- 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 8. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Louise Cathrine Ilebekk Laheld, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039582

**Megler 2**
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

**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 31K

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 341 elever, 18 klasser | 5 min 0.4 km |
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | 971 elever, 65 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 789 elever, 43 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 7 min 0.6 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 416 elever, 25 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Heltberg Bislett** | | 7 min |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 7 min 0.6 km |

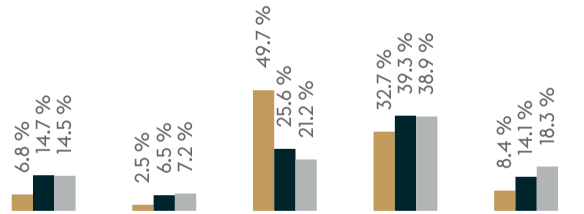
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Stensgata** | Linje 17, 18 | 4 min 0.3 km |
| **Stensgata** | Linje 19N | 4 min 0.3 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min 1.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 21 min 1.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 3.6 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Rosenborg barnehage (0-5 år)** | 39 barn | 4 min 0.4 km |
| **Fagerborggaten barnehage (0-5 ...** | 71 barn | 5 min 0.4 km |
| **Langaard barnehage (1-5 år)** | 49 barn | 7 min 0.6 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Stensparken - balløkke | 2 min |
| Bolteløkka - flerkativitetssal | 5 min |
| SATS Fagerborg | 3 min |
| The Work Out | 3 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Anders Gustav Peinert | 9578-5993-4-3977613 | 2026-10-05 17:43:39 |

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**
5. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
36-0341/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Thereses gate 31K, 0354 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Anders Gustav Peinert

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. april 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Badet er fra 2008

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

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Visjonel AS Sikkerhetsbryter i kjelleren for varmtvannsbereder. 12.02.2024 Visjonel AS Ny kurs og termostat til varmekabel. Oppgradering av sikring. 10.09.2026

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 10.09.2026

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** NGF rørservice Fryst rør nede i kjeller i fordelerskap. Grunnen til dette er at det er alt for kaldt nede i kjeller og har ikke noe å gjøre med inne i leiligheten. Dette førte til at styret fikk installert varmeovner i kjelleren for å motvirke frost. 07.01.2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke annet enn frossne rør, som ikke skal skje igjen grunnet nye ovner.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Varmekabler har vært installert med gamle standarder, men det er rettet opp i

---

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

Ja

**Beskriv:** Takstmann nevnte at gulvet er skjevt pga gammelt bygg, men ikke noe som merkes når en bor der. Gulvet på kjøkkenet derimot har hatt fuktskader fra oppvaskmaskin (fra tidligere eier tror jeg) så det buler litt og parkett er sprukket opp under oppvaskmaskinen, men ikke noe tegn til fukt der nå.

---

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

Ja

**Beskriv:** Kjøkkensluket var ganske tett etter innflytning i 2022, men fikk klarert det opp selv og ikke hatt problem siden.

---

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

Ja

**Beskriv:** Har hatt noen tilfeller med skjeggkre i leiligheten og har hatt skadedyrkontroll innom et par ganger. Det var et tilfelle med mus i kjelleren en vinter.

---

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

Ja

**Beskriv:** Varmtvannsbedreder fikk tilført strøm via stikkontakt, men ble endret til sikkerhetsbryter i 12.022024 Arbeid utført av Visjonel AS

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilsandsvurdering gjort 29.09.2026

---

**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?** I salgsoppgave, 28.12.2021 Og mål ble godkjent i tilstandsvurderingen 29.09.2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 36-0341/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Anders Gustav Peinert** | **2026-10-05** |

Identifikasjon

Anders Gustav Peinert

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

# Tilstandsrapport

Thereses gate 31 K, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 231

Andelsnummer 8

**Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²**



**Befaringsdato:** 29.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22718-1025 **Referansenummer:** EQ4640

**Autorisert foretak:** Sintek Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jason A. Pettersen Cortes

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Sintek Norge AS

Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse



**Rapportansvarlig**



Jason A. Pettersen Cortes

Uavhengig Takstingeniør

jp@sintek.no

920 44 470



# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

### 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 som minimum 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

• Det elektriske anlegget: Hele anlegget ble omfattende oppgradert og kontrollert av godkjent installatør i september 2026. Det foreligger full dokumentasjon og samsvarserklæring på arbeidet.
• Oppvarming: Varmekablene i gulvene har nylig fått ny kurs, ny sikring og en moderne termostat (september 2026).
• Kjøkkeninnredning: Selve kjøkkeninnredningen, fronter og overflater fremstår funksjonelle og i god stand uten mekaniske skader.
• Baderommet (overflater og fukt): Badet ble renovert i 2008. Omfattende overflatesøk viser at badet er funksjonelt helt tørt på befaringsdagen, og flisene på gulvet er intakte.
• Avløpsrør: Det innvendige avløpsnettet fungerer normalt med god avrenning ved funksjonstest.

Dette krever utbedring eller tiltak
• Kjøkkengulvet (Parkett): Det er avdekket en omfattende historisk fuktskade med kraftig hevelse og oppsplitting av parketten i kjøkkensonen. Gulvpartiet må åpnes, fjernes under kjøkkenbenken og fornyes.
• Etasjeskiller (Skjevheter): Det er målt tydelige skjevheter i gulvet (bjelkelaget) på kjøkkenet og i stuen. Dette skyldes historiske, stabiliserte setninger i den gamle bygningsmassen, og det anbefales å rette dette opp samtidig som det skadde kjøkkengulvet fornyes.
• Vannledninger (Rør-i-rør): Det er oppdaget en ureglementert T-kobling av metall inne i kjøkkenskapet som bryter rør-i-rør-prinsippet. I tillegg er det synlige rust- og fuktmerker i bunnen av fordelerskapet i kjelleren etter en tidligere frostsprengning i 2024. Anlegget bør bygges om av rørlegger.
• Lekkasje- og brannvarsling på kjøkken: Det mangler automatisk lekkasjestopper (Waterguard) under kjøkkenbenken og komfyrvakt over platetoppen. Begge deler bør ettermonteres ut fra dagens sikkerhetskrav.
• Baderomsventilasjon: Badet er et innvendig rom uten vindu og mangler elektrisk avtrekksvifte. Det mangler også luftespalte i døren, noe som hindrer luftsirkulasjon når døren er lukket. Det anbefales å montere vifte og lage lufting i døren.
• Fallforhold og toalett på bad: Høydeforskjellen fra dørterskelen ned til sluket er i minste laget, noe som gir redusert margin mot oversvømmelse. Det mangler også en synlig lekkasjeåpning i bunnen av den innebygde toalettkassen.
• Ventilasjon i oppholdsrom: Det mangler faste tilluftsventiler i leiligheten, noe som kan gi undertrykk og redusert inneklima når kjøkkenviften brukes.
• Vinduer og ytterdør: Komponentene er fra 1985/1986 og har passert sin forventede levetid. Det må påregnes noe høyere varmetap og trekk. Da gården står på Byantikvarens gule liste, krever et fremtidig bytte godkjenning av fasaden.

Øvrige opplysninger og observasjoner
• Skadedyr: Selger opplyser at det har vært enkelte tilfeller av skjeggkre i leiligheten hvor det er utført skadedyrkontroll, samt et tidligere tilfelle av mus i felles kjeller.
• Stakeluke: Det er ikke funnet tilgang til stakeluke for avløpsstammen inne i leiligheten.
• Dokumentasjon: Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på membran eller rørleggerarbeid fra da badet ble renovert i 2008.
• Arealavvik: Det er registrert et avvik på bodarealet sammenlignet med eldre prospekter. Kjellerboden er målt til 3,0 m² (tidligere oppgitt til 4,7 m²).

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901**

UTVENDIG Gå til side

MERK:
Automatisk oppsummering av bygningsdeler

Teksten nedenfor er en systemgenerert oppsummering som automatisk henter inn og samler vurderingene fra de enkelte kapitlene tidligere i rapporten. Hensikten er å gi en samlet oversikt på ett sted. At ordlyden er identisk med det som står under de spesifikke punktene i hovedrapporten, skyldes systemets oppbygning, og er gjort for å sikre at ingen tekniske detaljer eller vurderinger endres i sammendraget.

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Glatt entrédør fra 1986 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull. Mekanisk stikkprøvekontroll viser at åpne- og lukkefunksjon fungerer som forventet. Komponentene har i dag oppnådd en alder på 40 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for døren og dens pakningsfunksjoner er overskredet (normal levetid settes til 30–40 år).

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er belagt med parkett. Overflatene bærer preg av alder og normal til vesentlig bruksslitasje. Det registreres riper, hakk og slitasje i lakk-/overflatesjiktet på trafikksoner.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Bygningen har etasjeskillere oppført som tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjon. Det er registrert og målt merkbare skjevheter i denne underliggende konstruksjonen. Planhetsavviket ble under befaringen målt med lasermåler og rettholt til 15 mm på kjøkken og 21 mm i stue over en målelengde på 2,0 meter. I henhold til NS 3600:2025 utløser et målt planhetsavvik på 15 mm eller mer på en 2 -meters målelengde tilstandsgrad 3
Det foreligger ingen dokumenterte eller historiske radonmålinger for den spesifikke leiligheten. Eiendommen er i henhold til NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon registrert i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Siden leiligheten ligger plassert i 1. etasje over kjeller/underetasje, har ikke boenheten direkte gulvkontakt mot byggegrunnen. Risikoen for radongass i oppholdsrommene anses derfor som lav, og i tråd med gjeldende praksis faller kravet om dokumentert måling bort for denne etasjeplasseringen.
Eldre grunnmurskonstruksjon under terrengnivå. Himling i fellesareal/gang er nylig kledd med gipsplater.
Har vært sjeggkre flere ganger, men ikke sett noe 6 mnd.
Baderomslist

VÅTROM Gå til side

Et kompakt baderom utstyrt med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Rommet er innredet med servant med underskap, speil med belysning, dusjsone med garnityr montert direkte på vegg, og et vegghengt toalett med innebygget

# Beskrivelse av eiendommen

(skjult) sisterne.

I henhold til leilighetens forhistorie, tidligere tilstandsrapport fra 2022 og selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026, ble våtrommet totalrenovert/oppgradert i 2008. Det foreligger ingen formell eller oppdatert sluttdokumentasjon på membranarbeider eller rørleggerutførelse fra renoveringsåret. Siden badet er oppført med tunge vegger av mur og betong, er fysisk hulltaking/fuktmåling i tilstøtende konstruksjon utelatt i tråd med gjeldende bransjepraksis.

Det ble under befaringen utført et omfattende, ikke-destruktivt overflatesøk med fuktindikator på alle risikoutsatte flater (inkludert dusjsone og rundt toalettkassen). Det ble ikke registrert noen form for utslag eller indikasjoner på pågående fukt, lekkasje eller unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Rommet fremstår funksjonelt tørt og i visuelt normal stand ut fra en oppnådd teknisk alder på 18 år.

Eier opplyser på befaringen at det i botiden regelmessig har vært dusjet med baderomsdøren stående åpen for å kompensere for manglende mekanisk ventilasjon, og at denne bruksmåten har fungert tilfredsstillende uten opphopning av fukt. Dette understøtter takstmannens målinger om at overflatene er tørre på befaringsdagen, men endrer ikke på de bygningstekniske alders- og funksjonsavvikene som beskrives under de særskilte underpunktene.
Våtrommet ble totalrenovert i 2008. Det foreligger på befaringsdagen ingen formell dokumentasjon, ferdigattest, samsvarserklæring eller FDV-mappe som beskriver oppbygningen av tettesjiktet (membranen), slukbytte eller rørleggerarbeidet som ble utført under renoveringen.

- Beskrivelse av avvik (iht. NS 3600:2025)
Mer enn halvparten av forventet levetid på våtrommet er passert, og det foreligger ingen dokumentasjon på faglært utførelse eller materialvalg for tettesjiktet. I henhold til gjeldende bransjestandard skal det settes tilstandsgrad 2 når tettesjiktet (membranen) ikke kan verifiseres skriftlig.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med innfelte spotter.
Gulvoverflaten på våtrommet er lagt med fliser og har tilhørende flis - eller sokkellister mot vegg. Konstruksjonen og overflatene stammer fra totalrenoveringen i 2008 og har en oppnådd alder på 18 år. Det er utført visuell inspeksjon og omfattende overflatesøk med fuktindikator over hele gulvflaten på befaringsdagen.

Gulvoverflatene, flisene og fugemassene fremstår på befaringsdagen i visuelt god og funksjonell stand med normal bruksslitasje ut fra antatt elde. Det ble overhodet ikke registrert indikasjoner på pågående fukt, lekkasjer eller unormal fuktbelastning i gulvkonstruksjonen under overflatesøket. Siden komponenten har oppnådd en teknisk alder på 18 år, har den passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, men risikoen for uforutsette hendelser basert på dagens observerbare tilstand vurderes likevel som lav.
Gulvets fall fungerer funksjonelt ved normal dusjing og leder vannet ned i sluket på en tilfredsstillende måte. Det ble heller ikke målt noen indikasjoner på pågående fukt rundt sluksonen under overflatesøket. Det målte planhetsavviket på 12 mm medfører imidlertid en noe redusert sikkerhetsmargin mot vannuttrengning til tilstøtende rom dersom det skulle oppstå en akutt oversvømmelse utenfor selve dusjsonen. Kombinasjonen av uoversiktlig slukinnfesting og en oppnådd alder på 18 år (hvor membranen har nådd sin forventede levetid) utgjør en forhøyet konstruksjonsrisiko.
Sanitærutstyr på våtrommet består av vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantinnredning med ettgreps blandebatteri, og dusjarmatur montert direkte på vegg. Utstyret er funksjonstestet ved enkle stikkprøver og mekaniske funksjoner som spyling og kranåpning fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlige tegn til mekanisk skade på porselen eller armaturer.
Ventilasjonen på våtrommet er utelukkende basert på naturlig ventilasjon (oppdrift) via en fast luftekanal i vegg/pipekonstruksjon. Badet er etablert som et innvendig rom uten vindu mot friluft. Det er ikke etablert mekanisk eller elektrisk styrt avtrekksvifte på rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Sanitærutstyr på våtrommet består av vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantinnredning med ettgreps blandebatteri, og dusjarmatur montert direkte på vegg. Utstyret er funksjonstestet ved enkle stikkprøver og mekaniske funksjoner som spyling og kranåpning fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlige tegn til mekanisk skade på porselen eller armaturer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av plast (PEX). Sentralt fordelerskap for systemet er plassert i kjellerrom under leiligheten. Rørene er trukket opp gjennom etasjeskilleren til forbrukspunkter på kjøkken og bad. Det foreligger ikke formell dokumentasjon på rørleggerarbeidet eller eksakt installasjonsår.
Innvendige avløpsrør i leiligheten er utført i plastmaterialer (PP/PVC) av normal type for byggeperioden/oppgraderingsperioden. Avløp fra kjøkkenkum er ført synlig i kjøkkenskap og videre ned gjennom etasjeskiller til felles stamme. Avløp på bad er tilknyttet plastsluk.
Det er utført funksjonstest ved stikkprøver med full vannbelastning i vasker og sluk, og avrenningen fungerer normalt uten synlige tegn til uforutsette oppstuing eller utettheter.

Særskilt forhistorie er hensyntatt: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 opplyses det at kjøkkensluket var tett rett etter innflytting i 2022, men at dette ble renset og utbedret av eier selv. Forholdet bekreftes funksjonelt i orden på befaringsdagen.
Stakeluke for avløpssystemet er ikke lokalisert i leiligheten, i tråd med registreringer i tidligere rapport fra 2022.

Avløpssystemet fremstår funksjonelt ved daglig bruk på befaringsdagen, og risikoen for akutt svikt i de synlige delene vurderes som lav. Siden leiligheten ligger i en eldre bygård (1901) og det mangler synlig tilgang til stakeluke på avløpsstammen, utgjør dette en økt sårbarhet ved en eventuell dyp blokkering i røranlegget. Manglende tilgang vil kunne komplisere og fordyre fremtidig stake- eller spylearbeid for borettslaget dersom det oppstår tette rør under etasjeskilleren.
Ventilasjonen i leilighetens oppholdsrom (stue/kjøkkensone) er basert på naturlig ventilasjon (oppdrift) via luftekanaler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Det foreligger ingen faste

# Beskrivelse av eiendommen

tilluftsventiler i yttervegg eller integrert i vinduskarmer. Lufttilførsel er dermed utelukkende basert på manuell lufting via vinduer/dører samt naturlige utettheter i den eldre bygningsmassen.

Det er registrert mangelfull tilluft i boenheten. Det finnes ingen etablerte tilluftsventiler (veggventiler eller spalteventiler i vinduer) i leilighetens oppholdsrom, i tråd med registreringer gjort i tidligere rapport fra 2022.
Oppvarmingen i leiligheten er utelukkende basert på elektriske kilder. Primærvarmekilden er elektriske varmekabler som i henhold til tidligere salgsoppgave og rapport er etablert i alle gulvflater.
Det er registrert ferske oppgraderinger av anlegget: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 opplyses det at Visjonel AS den 10.09.2026 la opp ny kurs, monterte ny termostat til varmekablene, samt oppgraderte sikringen. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på arbeidet, og anlegget ble kontrollert av el-virksomheten samme dato. Eldre installasjonsstandarder på varmekablene er dermed fagmessig utbedret og modernisert rett før befaringen.

Oppvarmingsanlegget fremstår på befaringsdagen i fullstendig funksjonell og forskriftsmessig stand. Med bakgrunn i den flunkende nye samsvarserklæringen og el-kontrollen fra september 2026, vurderes risikoen for uforutsette feil på det elektriske oppvarmingsanlegget som lav.
Varmtvannsberederen er plassert i det sentrale fordelerskapet nede i kjellerrommet under leiligheten. Det foreligger ikke formell dokumentasjon på berederens nøyaktige fabrikasjonsår, og komponenten bærer preg av elde i tråd med registreringer i tidligere rapport fra 2022.

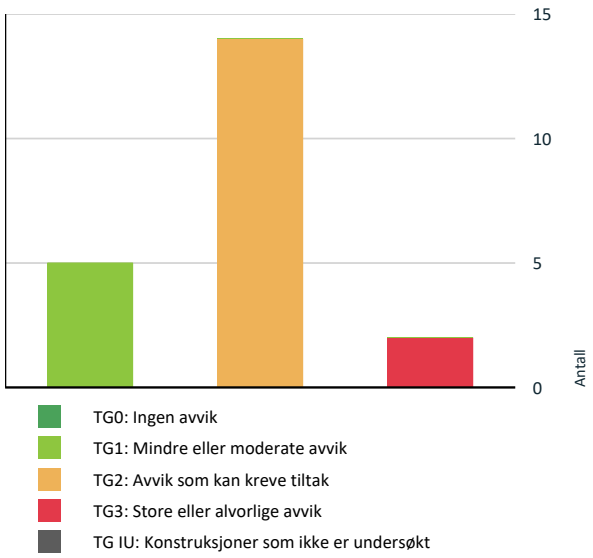
Det er registrert vesentlige sikkerhetsmessige oppgraderinger av installasjonen: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 dokumenteres det at Visjonel AS den 12.02.2024 monterte en forskriftsmessig sikkerhetsbryter for berederen. Strømtilførselen er dermed permanent og fast tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter, og den eldre provisoriske løsningen med stikkontakt er fjermenet. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på elektroarbeidet.
Elektrisk anlegg er utført som et skjult og åpent distribusjonsnett i leiligheten. Sikringsskapet er utstyrt med moderne automatiske sikringer med integrerte jordfeilbrytere.
Det foreligger flunkende ny og komplett dokumentasjon på anlegget: I henhold til selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 ble det gjennomført en omfattende oppgradering og fullstendig kontroll av det elektriske anlegget den 10.09.2026 av Visjonel AS. I denne forbindelse ble sikringsskapet oppgradert, og det ble lagt opp en helt ny kurs og moderne termostat til leilighetens elektriske varmekabler. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på arbeidet. Videre ble det montert en forskriftsmessig sikkerhetsbryter for varmtvannsberederen i kjelleren den 12.02.2024 av samme firma.
Leilighetens branntekniske utstyr er visuelt kontrollert under befaringen. Det er registrert montert røykvarsler i himling og det foreligger manuelt slukkeutstyr i form av skum-/pulverapparat. Utstyret er plassert på lett tilgjengelige steder. Leiligheten er en del av en organisert bygningsmasse (borettslag) der overordnede brannceller og rømningsveier via felles oppgang er underlagt borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Entrédøren er i henhold til tidligere opplysninger en godkjent glatt entrédør i brannklasse B30 (30 minutters brannmotstand).

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

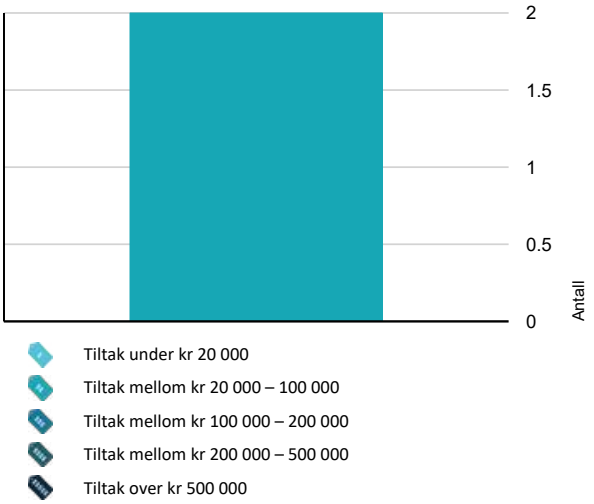
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bransjestandarden NS 3600:2025. Befaringen ble gjennomført den 29.09.2026 og var begrenset til visuelle observasjoner og ikke-destruktive målinger på tilgjengelige overflater. Det er ikke foretatt fysiske eller destruktive inngrep i vegger, gulv eller bakenforliggende konstruksjoner.

Følgende spesifikke forutsetninger og kilder ligger til grunn for rapporten:
1. Dokumentasjon og historikk:
Det er innhentet og hensyntatt opplysninger fra tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport datert 2021/2022 for verifisering av historiske målinger (skjevheter i bjelkelag) og tekniske installasjoners alder.

2. Selgers egenerklæring:
Selgers egenerklæringsskjema, elektronisk signert 02.10.2026, er gjennomgått og lagt til grunn for rapportens historikk vedrørende tidligere lekkasjer, frosthendelser i kjeller, skadedyrhistorikk og utførte elektroarbeider.

3. Tekniske hjelpemidler:
Det er benyttet digital lasermåler og rettholt for kontroll av arealer og planhetsavvik på etasjeskillere. For fuktsøk er det benyttet uavhengig fuktindikator (protimeter mm3) for overflatesøk på våtrom, i risikosoner under kjøkkenbenk og i kjellerrom.

4. Begrensninger ved befaringen:
Da leiligheten ligger i en eldre murgård (byggeår 1901), er alle fundamenter, bjelkelag og bærende elementer i bygningskroppen skjulte. Det kan derfor ikke gis garantier mot skjulte avvik i uåpnede konstruksjoner. Konstruksjoner under terreng (kjeller/boder) eies av borettslaget som fellesareal, og er utelukkende vurdert ut fra visuelle observasjoner på tilgjengelige flater.

5. Vernestatus:
Eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, noe som legger faste arkitektoniske og søknadspliktige begrensninger på fremtidige utskiftninger av vinduer, ytterdører og fasadeendringer.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


| | |
|---|---|
| Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1901

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

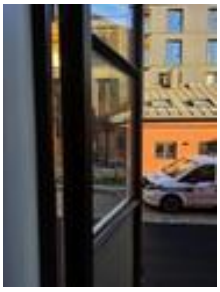
**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduer med karmer og rammer av tre samt to-lags isolerglass, datert til 1985. Vinduene er funksjonstestet ved stikkprøver og åpne-/lukkefunksjon fungerer tilfredsstillende. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder på 41 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for både isolerglass og trekonstruksjon er vesentlig overskredet (normal levetid er satt til 20–40 år avhengig av vedlikehold).

På grunn av vinduenes alder må det påregnes et vesentlig høyere varmetap og dårligere U-verdi (isolasjonsevne) sammenlignet med dagens krav. Det er økt risiko for punktering av glassene og svekket tetting i klem- og anleggslister, noe som kan medføre trekk, kulderas og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det er i henhold til NS 3600:2025 ikke registrert et akutt utbedringsbehov basert på mekanisk funksjon alene. Tiltak er likevel påregnelig innen rimelig tid på grunn av restlevetid og energitap. Det anbefales å overvåke glassene for innvendig kondensering (tegn på punktering) og vurdere utskiftning i regi av andelseier eller borettslaget. Merk: Eiendommen står på Byantikvarens gule liste, og eventuell utskiftning krever godkjenning av fasadeuttrykk.



### TG 2 Ytterdører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Glatt entrédør fra 1986 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull. Mekanisk stikkprøvekontroll viser at åpne- og lukkefunksjon fungerer som forventet. Komponentene har i dag oppnådd en alder på 40 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for døren og dens pakningsfunksjoner er overskredet (normal levetid settes til 30–40 år).

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Konsekvens av avvik (Ulemper/Risiko):
På grunn av dørens alder må det påregnes høyere varmetap og trekk fra felles oppgang sammenlignet med dører av nyere dato. Alder og slitasje medfører også risiko for redusert lydisolasjon og luktetthet mot fellesarealer på grunn av materialtretthet i tettelister.

**Konsekvens/tiltak**

• Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det er ikke registrert et akutt utbedringsbehov basert på mekanisk funksjon i dag. På grunn av oppnådd alder må utskiftning påregnes innen rimelig tid for å sikre optimale isolasjons- og tetningsegenskaper.

Glatt entrédør fra 1986 i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull. Mekanisk stikkprøvekontroll viser at åpne- og lukkefunksjon fungerer som forventet. Komponentene har i dag oppnådd en alder på 40 år, noe som betyr at den forventede tekniske levetiden for døren og dens pakningsfunksjoner er overskredet (normal levetid settes til 30–40 år).



## INNVENDIG

### TG 3 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulvoverflater er belagt med parkett. Overflatene bærer preg av alder og normal til vesentlig bruksslitasje. Det registreres riper, hakk og slitasje i lakk-/overflatesjiktet på trafikksoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist symptom på setninger.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser.

• Det er registrert vesentlige avvik i planhet på etasjeskillerne. Dette vurderes som symptomer på historiske, stabiliserte setninger i den eldre bygningsmassen. Det er ikke registrert tegn til pågående setningsskader eller strukturell svikt.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det ble utført fuktsøk med fuktindikator (stikkprøver), og det er ingen tegn til pågående fukt eller vann i konstruksjonen nå. Skaden vurderes å skyldes en historisk/tidligere lekkasje (f.eks. fra vaskemaskin). Siden det er montert varmekabler i gulvet, har konstruksjonen tørket helt ut under overflaten, men treverket i parketten har tatt varig skade av fuktpåvirkningen og deformert seg.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Gulvoverflaten har mistet sin tiltenkte funksjon i det berørte området. Det er påvist kraftige hevelser. Parkett lagt uhensiktsmessig under tunge kjøkkenskrog fungerer her som en fuktfelle. Siden overflaten er splittet opp, er konstruksjonen åpen og svært sårbar for væskeinntrengning ved vanlig renhold.

# Tilstandsrapport

Innvendige gulvoverflater er belagt med trestavs eikeparkett. På befaringstidspunktet ble det avdekket omfattende skader på gulvet i og rundt kjøkkensonen. Det er registrert kraftig hevelse og oppsplitting av parketten både under kjøkkeninnredningen og i partiet direkte utenfor kjøkkenet. Det er utført fuktsøk med fuktindikator (stikkprøver), og det måles ingen pågående fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Skaden har en klar årsakssammenheng med en historiske/tidligere lekkasje under kjøkkenbenken (f.eks. fra oppvaskmaskin). De underliggende varmekablene har bidratt til at konstruksjonen har tørket helt ut i ettertid, men fuktpåvirkningen har etterlatt varige, store materialskader i treverket som har slått seg kraftig.

Det skadde gulvpartiet må åpnes, fjernes og rettes opp/fornyes. Det anbefales og påregnes at parketten under kjøkkeninnredningen fjernes i sin helhet. Dette gjøres for å fjerne en potensiell fuktfelle og sikre en fagmessig oppbygd fuktsone. Det skal etableres en plastbakke (lekkasjebakke) under oppvaskmaskinen for å lede eventuelt lekkasjevann frem på gulvet slik at det blir synlig umiddelbart.

Vurderingen av at setningen er historisk og stabilisert er basert på en visuell overflateinspeksjon på befaringstidspunktet. Da det ikke er registrert riss eller sprekker i synlige overganger, vurderes risikoen for pågående setninger som lav. Da fundamenter og underliggende bærende konstruksjoner er skjulte i etasjeskilleren og bygningskroppen, kan det ikke gis en fullstendig garanti mot skjulte avvik uten destruktive inngrep i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

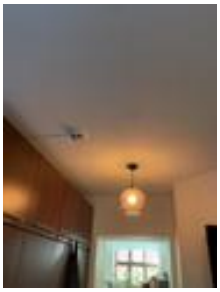


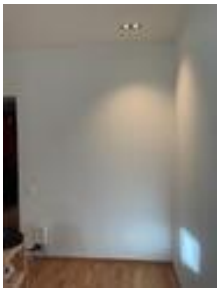


## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.









## TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bygningen har etasjeskillere oppført som tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjon. Det er registrert og målt merkbare skjevheter i denne underliggende konstruksjonen. Planhetsavviket ble under befaringen målt med lasermåler og rettholt til 15 mm på kjøkken og 21 mm i stue over en målelengde på 2,0 meter. I henhold til NS 3600:2025 utløser et målt planhetsavvik på 15 mm eller mer på en 2-meters målelengde tilstandsgrad 3

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• De målte skjevhetene vurderes som symptomer på historiske, stabiliserte setninger i den eldre bygningsmassen. Det er ikke registrert sprekker, riss eller deformasjoner i synlige overganger mellom vegger og tak, eller i tilstøtende murverk, som skulle tilsi pågående setningsskader eller strukturell svikt i dag. Bygningen fremstår som satt og stabilisert, og skjevheten er å anse som normal og forventbar ut fra byggets alder og konstruksjonstype.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
For å utbedre avviket og lukke TG3 kreves det oppretting av underlaget/bjelkelaget. Dette vil medføre at eksisterende overflater må fjernes, og underkonstruksjonen må fores opp eller avrettes før nye gulv etableres.

Samkjøring og særskilte hensyn: Tiltaket bør ses i sammenheng med utbedring av den fuktskadde parketten i kjøkkensonen. Siden det er opplyst om elektriske varmekabler i gulvene, må det tas høyde for at eksisterende kabler kan bli mekanisk skadet og må reetableres ved en oppretting av den underliggende konstruksjonen.

Vurderingen av at setningen er historisk og stabilisert er basert på en visuell overflateinspeksjon på befaringstidspunktet. Da bærende elementer, bjelkelag og fundamenter er skjulte i bygningskroppen, kan det ikke gis en fullstendig garanti mot skjulte feil eller historiske svakheter i underliggende konstruksjon uten destruktive inngrep.

Estimatet dekker fjerning av skadet parkett (inkludert fjerning under kjøkkeninnredning), mekanisk oppretting av underlaget/bjelkelaget for å fjerne planhetsavviket, samt etablering av ny gulvoverflate og lekkasjebakke under oppvaskmaskin. Siden oppretting av den underliggende konstruksjonen skjer i samme operasjon, er kostnaden for TG3 på etasjeskilleren inkludert i dette estimatet. Det tas forbehold om at kostnadene kan øke dersom eksisterende varmekabler må reetableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## Radon

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumenterte eller historiske radonmålinger for den spesifikke leiligheten. Eiendommen er i henhold til NGUs nasjonale

aktsomhetskart for radon registrert i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Siden leiligheten ligger plassert i 1. etasje over kjeller/underetasje, har ikke boenheten direkte gulvkontakt mot byggegrunnen. Risikoen for radongass i oppholdsrommene anses derfor som lav, og i tråd med gjeldende praksis faller kravet om dokumentert måling bort for denne etasjeplasseringen.

## TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Eldre grunnmurskonstruksjon under terrengnivå. Himling i fellesareal/gang er nylig kledd med gipsplater.

**Vurdering av avvik:**

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

**Konsekvens/tiltak**

• Da det aktuelle arealet er definert som fellesareal eiet av borettslaget, er det ikke foretatt fysisk hulltaking eller destruktive inngrep i konstruksjonen. Undersøkelsen er utelukkende basert på ikke-destruktive overflatemålinger og visuelle observasjoner.

• Det er ikke foretatt fysisk hulltaking eller destruktive inngrep i konstruksjonen. Hulltaking er utelatt da arealet er definert som fellesareal eiet av borettslaget, og inngrep i uinnredede tette mur-/betongkonstruksjoner under terreng ikke vurderes som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart uten særskilt avtale med styret.

Eldre grunnmurskonstruksjon i mur og betong under terrengnivå. Himling i fellesareal/gang er nylig kledd med gipsplater. Det er utført visuell inspeksjon og ikke-destruktive overflatemålinger (stikkprøver med fuktindikator) på tilgjengelige flater. Det er ikke registrert tegn til kritiske fuktsymptomer eller svikt på befaringsstedene, men konstruksjonens alder og oppbygning tilsier en generell risiko for fuktvandring fra grunn.

Det er ikke foretatt fysisk hulltaking eller destruktive inngrep i konstruksjonen. Hulltaking er utelatt da arealet er definert som fellesareal eiet av borettslaget, og inngrep i uinnredede tette mur-/betongkonstruksjoner under terreng ikke vurderes som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart uten særskilt avtale med styret.







## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport





### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Har vært sjeggkre flere ganger, men ikke sett noe 6 mnd. Baderomslist

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

**Konsekvens/tiltak**

• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Et kompakt baderom utstyrt med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Rommet er innredet med servant med underskap, speil med belysning, dusjsone med garnityr montert direkte på vegg, og et vegghengt toalett med innebygget (skjult) sisterne.

I henhold til leilighetens forhistorie, tidligere tilstandsrapport fra 2022 og selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026, ble våtrommet totalrenovert/oppgradert i 2008. Det foreligger ingen formell eller oppdatert sluttdokumentasjon på membranarbeider eller rørleggerutførelse fra renoveringsåret. Siden badet er oppført med tunge vegger av mur og betong, er fysisk hulltaking/fuktmåling i tilstøtende konstruksjon utelatt i tråd med gjeldende bransjepraksis.

Det ble under befaringen utført et omfattende, ikke-destruktivt overflatesøk med fuktindikator på alle risikoutsatte flater (inkludert dusjsone og rundt toalettkassen). Det ble ikke registrert noen form for utslag eller indikasjoner på pågående fukt, lekkasje eller unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Rommet fremstår funksjonelt tørt og i visuelt normal stand ut fra en oppnådd teknisk alder på 18 år.

Eier opplyser på befaringen at det i botiden regelmessig har vært dusjet med baderomsdøren stående åpen for å kompensere for manglende mekanisk ventilasjon, og at denne bruksmåten har fungert tilfredsstillende uten opphopning av fukt. Dette understøtter takstmannens målinger om at overflatene er tørre på befaringsdagen, men endrer ikke på de bygningstekniske alders- og funksjonsavvikene som beskrives under de særskilte underpunktene.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet ble totalrenovert i 2008. Det foreligger på befaringsdagen ingen formell dokumentasjon, ferdigattest, samsvarserklæring eller FDV-mappe som beskriver oppbygningen av tettesjiktet (membranen), slukbytte eller rørleggerarbeidet som ble utført under renoveringen.

- Beskrivelse av avvik (iht. NS 3600:2025)
Mer enn halvparten av forventet levetid på våtrommet er passert, og det foreligger ingen dokumentasjon på faglært utførelse eller materialvalg for tettesjiktet. I henhold til gjeldende bransjestandard skal det settes tilstandsgrad 2 når tettesjiktet (membranen) ikke kan verifiseres skriftlig.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det foreligger ingen praktiske eller bygningsmessige strakstiltak som kan fremskaffe dokumentasjonen i ettertid. Det anbefales å bruke rommet i samsvar med gjeldende tilstand (og eiers opplyste bruksmønster med åpen dør), og overvåke overflater jevnlig. Konstruksjonen må totalrenoveres og dokumenteres på nytt i fremtiden i henhold til gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med innfelte spotter.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Veggoverflater er oppført med fliser, og himling (tak) har malte, glatte flater. Konstruksjonen er etablert i 2008 og har en oppnådd alder på 18 år. Det er utført visuell kontroll og ikke-destruktive overflatesøk med fuktindikator på alle tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det registreres synlige riss (sprekker) i enkelte veggfliser og i flisfugene i sonen direkte rundt toalettet, i tråd med registreringer gjort i tidligere rapport fra 2022. Da overflatene har en oppnådd alder på 18 år, har det bakenforliggende tettesjiktet (membranen) nådd sin forventede tekniske levetid, og åpninger i flis og fugemasser utgjør et avvik.

Det ble ikke registrert utslag på pågående fukt eller unormal fuktbelastning under overflatesøket på befaringsdagen, noe som indikerer at forholdet foreløpig ikke har ført til en aktiv fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Sprekker og riss i flisfuger utgjør imidlertid en sårbarhet og en forhøyet risiko for lokal fuktvandring bak flisene ved direkte vannbelastning. Himlingen fremstår slett og i normal stand uten tegn til fuktskjolder eller avflassing.

# Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvoverflaten på våtrommet er lagt med fliser og har tilhørende flis- eller sokkellister mot vegg. Konstruksjonen og overflatene stammer fra totalrenoveringen i 2008 og har en oppnådd alder på 18 år. Det er utført visuell inspeksjon og omfattende overflatesøk med fuktindikator over hele gulvflaten på befaringsdagen.

Gulvoverflatene, flisene og fugemassene fremstår på befaringsdagen i visuelt god og funksjonell stand med normal bruksslitasje ut fra antatt elde. Det ble overhodet ikke registrert indikasjoner på pågående fukt, lekkasjer eller unormal fuktbelastning i gulvkonstruksjonen under overflatesøket. Siden komponenten har oppnådd en teknisk alder på 18 år, har den passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, men risikoen for uforutsette hendelser basert på dagens observerbare tilstand vurderes likevel som lav.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvets fall fungerer funksjonelt ved normal dusjing og leder vannet ned i sluket på en tilfredsstillende måte. Det ble heller ikke målt noen indikasjoner på pågående fukt rundt sluksonen under overflatesøket. Det målte planhetsavviket på 20 mm medfører imidlertid en noe redusert sikkerhetsmargin mot vannuttrengning til tilstøtende rom dersom det skulle oppstå en akutt oversvømmelse utenfor selve dusjsonen. Kombinasjonen av uoversiktlig slukinnfesting og en oppnådd alder på 18 år (hvor membranen har nådd sin forventede levetid) utgjør en forhøyet konstruksjonsrisiko.

Det foreligger ikke behov for akutte, bygningsmessige strakstiltak da konstruksjonen er funksjonelt tørr på befaringsdagen. Sluksonen og tilstøtende flisfuger må overvåkes særskilt. Korrekte fallforhold på minimum 25 mm til terskel samt godkjent, dokumentert slukmansjett må etableres i henhold til gjeldende forskrifter ved en fremtidig totalrenovering av våtrommet.





ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Gulvets fall fungerer funksjonelt ved normal dusjing og leder vannet ned i sluket på en tilfredsstillende måte. Det ble heller ikke målt noen indikasjoner på pågående fukt rundt sluksonen under overflatesøket. Det målte planhetsavviket på 12 mm medfører imidlertid en noe redusert sikkerhetsmargin mot

vannuttrengning til tilstøtende rom dersom det skulle oppstå en akutt oversvømmelse utenfor selve dusjsonen. Kombinasjonen av uoversiktlig slukinnfesting og en oppnådd alder på 18 år (hvor membranen har nådd sin forventede levetid) utgjør en forhøyet konstruksjonsrisiko.

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Dette skyldes badets alder på 18 år. Siden forventet levetid for membran er 15–20 år, har den passert mer enn halvparten av levetiden og tilfredsstiller ikke dagens forventninger uten dokumentasjon.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det er registrert avvik ved gulvets barrieresikring og tettesjiktets dokumenterbarhet:

1. Høydeforskjellen (nivåforskjellen) fra toppkant dørterskel ved døråpning og ned til topp slukrist er målt til kun ca. 12 mm. Gjeldende bransjestandard (NS 3600:2025) krever en minimumshøyde på 25 mm for å opprettholde en tilfredsstillende barrieresikring mot tilstøtende rom.

2. Det foreligger ingen dokumentasjon på slukinnfestingen, og utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membranovergang i plastsluket er uoversiktlig og kan ikke verifiseres visuelt på befaringsdagen (i tråd med registreringer i tidligere rapport fra 2022).

Konsekvens / Risiko:
Fallet på gulvoverflaten fungerer funksjonelt ved normal dusjing og leder vannet ned i sluket uten oppstuing. Det ble heller ikke målt noen indikasjoner på pågående fukt rundt sluksonen under overflatesøket. Det målte avviket på kun 12 mm høydeforskjell medfører imidlertid en kritisk lav sikkerhetsmargin mot vannuttrengning. Dersom det skulle oppstå en akutt oversvømmelse eller tett sluk, vil vannet raskt kunne renne over dørterskelen og ut i tilstøtende rom. Kombinasjonen av uoversiktlig slukinnfesting og en oppnådd alder på 18 år (hvor membranen har overskredet sin forventede levetid) utgjør en forhøyet konstruksjonsrisiko.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det foreligger ikke behov for akutte, bygningsmessige strakstiltak da konstruksjonen er funksjonelt tørr og i daglig drift på befaringsdagen. Sluksonen og terskelovergangen må overvåkes særskilt av bruker. Korrekte fallforhold på minimum 25 mm til døråpning, samt godkjent og dokumentert slukmansjett, må etableres i henhold til gjeldende forskrifter ved en fremtidig totalrenovering av våtrommet.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr på våtrommet består av vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantinnredning med ettgreps blandebatteri, og dusjarmatur montert direkte på vegg. Utstyret er funksjonstestet ved enkle stikkprøver og mekaniske funksjoner som spyling og kranåpning fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlige tegn til mekanisk skade på porselen eller armaturer.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er montert toalett med innebygget (skjult) sisterne i veggkonstruksjonen. Det er under befaringen ikke lokalisert eller registrert tilfredsstillende dreneringsmulighet eller lekkasjeåpning fra sisternekassen og ut til baderomsgulvet, i tråd med merknader i tidligere rapport fra 2022.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved en eventuell fremtidig lekkasje fra den innbygde sisternen eller dens innvendige koblinger, vil ikke lekkasjevannet ledes synlig ut på våtrommets gulv. Dette medfører en betydelig risiko for at en vannlekkasje kan pågå skjult over lengre tid og påføre den bakenforliggende konstruksjonen og etasjeskilleren omfattende fuktskader.

Siden det ikke er målt pågående fuktutslag rundt toalettkassen på befaringsdagen, er det ikke behov for akutte strakstiltak. Forholdet krever imidlertid særskilt overvåking. Det anbefales å etablere en mekanisk lekkasjeåpning (indikatorhull) i bunnen av sisternekassen under toalettskålen, eller ettermontere en lokal fuktsensor/lekkasjestopper for å minimere risikoen for skjulte følgeskader.

# Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen på våtrommet er utelukkende basert på naturlig ventilasjon (oppdrift) via en fast luftekanal i vegg/pipekonstruksjon. Badet er etablert som et innvendig rom uten vindu mot friluft. Det er ikke etablert mekanisk eller elektrisk styrt avtrekksvifte på rommet.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Den totale mangelen på kontrollert luftsirkulasjon gjør at fuktig luft blir stående i rommet over svært lang tid etter dusjing dersom døren lukkes. Dette medfører en markant forhøyet risiko for kondensering på kalde flater, fuktvandring i flisfuger og muggsoppdannelse i konstruksjonen.
Eiers opplysninger og målinger: Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 at vedkommende regelmessig har måttet dusje med baderomsdøren åpen for å sikre tilstrekkelig utlufting. Denne bruksmåten bekreftes av takstmannens overflatesøk med fuktindikator, som var helt uten indikasjoner på pågående fukt på befaringsdagen. Bruksmåten har forhindret akutte skader frem til i dag, men den bygningstekniske mangelen utgjør en vesentlig risiko for fremtidige brukere.

For å lukke avviket og gjenopprette forskriftsmessig ventilasjonsfunksjon må det etableres en mekanisk luftespalte i dørbladet eller dørterskelen for å sikre nødvendig tilluft. Det må i tillegg ettermonteres en elektrisk, fuktstyrt baderomsvifte (f.eks. Pax-vifte) tilkoblet den eksisterende avtrekkskanalen for å tvinge fukten ut av rommet etter bruk. Merk: Siden bygården står på Byantikvarens gule liste, må tiltaket tilpasses eksisterende felles kanaler i regi av borettslaget.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller fuktvarsling ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Da kjøkkenets nøyaktige oppføringsår er ukjent og det mangler formell dokumentasjon, vurderes forholdet som et avvik ut fra dagens gjeldende krav til lekkasjesikring i rom uten gulvsluk.

Siden det er påvist en ureglementerte T-kobling i kjøkkenskapet og det sentrale fordelerskapet i kjelleren mangler avrenning til sluk, er anlegget sårbart for uoppdagede lekkasjer. Fraværet av lekkasjedeteksjon under kjøkkenbenken vurderes som en direkte årsak til at den historiske lekkasjen fikk pågå så lenge at det underliggende parkettgulvet tok varig skade (TG3 på gulv).

Det må ettermonteres godkjent automatisk lekkasjestopper (Waterguard) med magnetventil på vanntilførselen og sensorteip plassert på bunnplaten i kjøkkenskapet for å ivareta dagens krav til skadesikring og komfyrvakt

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.

• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) eller fuktvarsling i kjøkkensonen. Det ureglementerte koblingspunktet (T-koblingen) under kjøkkenbenken og rør-i-rør-systemet tilknyttet kjøkkenet er dermed helt usikret mot uforutsette lekkasjer.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Kjøkkeninnredning oppført med glatte, mørke trefasader (finér/folie), laminat benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål, og dekorfliser på veggflaten over benken. Det er integrerte hvitevarer i innredningen.
Det foreligger ikke formell dokumentasjon på kjøkkenets nøyaktige monteringsår, men bygningsdelen er vurdert opp mot opplysninger i tidligere rapport fra 2022 der innredningen ble registrert med normal slitasjegrad (TG0-1).
Selve innredningen, skrogene, frontene og de vertikale overflatene fremstår på befaringsdagen i funksjonell og visuelt god stand ut fra antatt elde. Det er utført mekanisk stikkprøvekontroll av skuffemekanismer og dørhengsler, og disse fungerer som tiltenkt uten synlig svikt eller strukturelle skader.

Merk vedrørende tilstøtende konstruksjon:
Den omfattende fuktskaden, hevelsen og oppsplittingen av parketten i kjøkkensonen har en ren teknisk og årsaksmessig sammenheng med ureglementert røropplegg og en historisk lekkasje. Selve kjøkkeninnredningens komponenter og synlige overflater har imidlertid ikke tatt varig skade eller blitt ødelagt av dette, og er derfor vurdert uavhengig av gulvets TG3-merknad.

# Tilstandsrapport






ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

• Det er montert mekanisk avtrekksvifte (kjøkkenventilator) over platetopp som fungerer som tiltenkt ved mekanisk stikkprøvekontroll. Det foreligger imidlertid ingen andre faste ventilasjonsmuligheter på kjøkkenet.

Når det brukes mekanisk avtrekk på kjøkkenet uten at det tilføres erstatningsluft (tilluft), skapes det et undertrykk i leiligheten. Dette reduserer ventilatorens reelle effektivitet, kan føre til luktspredning, og gir generelt redusert luftutskifting og dårligere inneklima i boenheten.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av plast (PEX). Sentralt fordelerskap for systemet er plassert i kjellerrom under leiligheten. Røren er trukket opp gjennom etasjeskilleren til forbrukspunkter på kjøkken og bad. Det foreligger ikke formell dokumentasjon på rørleggerarbeidet eller eksakt

installasjonsår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er avdekket en ureglementert T-kobling av metall på vannlinjen direkte i veggåpningen under kjøkkenbenken. Dette bryter med rør-i-rør-prinsippet om skjøtefrie og utskiftbare rørstrekk mellom fordelerskap og kran.

Det registreres synlige fuktmerker, tørre rennemerker og korrosjon/rust i bunnen av det sentrale fordelerskapet i kjelleren, noe som indikerer fuktgjennomgang eller tidligere lekkasje i systemet.

Gjennomføringene for varerørene i taket over fordelerskapet er lukket/tettet utvendig med ekspanderende byggskum, noe som er en ureglementert avslutning av sjakten/gjennomføringen.

Den åpne T-koblingen under kjøkkenbenken utgjør et uforutsigbart svakhetspunkt uten lekkasjesikring i et rom uten gulvsluk. Siden det er registrert korrosjon og rust i bunnen av fordelerskapet i kjelleren, viser dette at anlegget kan ha vært utsatt for en fuktgjennomgang.

Det er registrert korrosjon og fuktmerker i bunnen av fordelerskapet i kjelleren. Forholdet hensyntas i sammenheng med selgers opplysning om at det forekom et frosset rør i fordelerskapet den 07.01.2024, utbedret av NGF rørservice. Tiltakene med oppsetting av varmeovner i regi av borettslaget er registrert, men de fysiske sporene etter fuktgjennomgangen i skapet er synlige på befaringsdagen.







## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør i leiligheten er utført i plastmaterialer (PP/PVC) av normal type for byggeperioden/oppgraderingsperioden. Avløp fra kjøkkenkum er ført synlig i kjøkkenskap og videre ned gjennom etasjeskiller til felles stamme. Avløp på bad er tilknyttet plastsluk. Det er utført funksjonstest ved stikkprøver med full vannbelastning i vasker og sluk, og avrenningen fungerer normalt uten synlige tegn til uforutsette oppstuing eller utettheter.

Særskilt forhistorie er hensyntatt: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 opplyses det at kjøkkensluket var tett rett etter innflytting i 2022, men at dette ble renset og utbedret av eier selv. Forholdet bekreftes funksjonelt i orden på befaringsdagen. Stakeluke for avløpssystemet er ikke lokalisert i leiligheten, i tråd med registreringer i tidligere rapport fra 2022.

Avløpssystemet fremstår funksjonelt ved daglig bruk på befaringsdagen, og risikoen for akutt svikt i de synlige delene vurderes som lav. Siden leiligheten ligger i en eldre bygård (1901) og det mangler synlig tilgang til stakeluke på avløpsstammen, utgjør dette en økt sårbarhet ved en eventuell dyp blokkering i røranlegget. Manglende tilgang vil kunne komplisere og fordyre fremtidig stake- eller spylearbeid for borettslaget dersom det oppstår tette rør under etasjeskilleren.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen i leilighetens oppholdsrom (stue/kjøkkensone) er basert på naturlig ventilasjon (oppdrift) via luftekanaler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Det foreligger ingen faste tilluftsventiler i yttervegg eller integrert i vinduskarmer. Lufttilførsel er dermed utelukkende basert på manuell lufting via vinduer/dører samt naturlige utettheter i den eldre bygningsmassen.

Det er registrert mangelfull tilluft i boenheten. Det finnes ingen etablerte tilluftsventiler (veggventiler eller spalteventiler i vinduer) i leilighetens oppholdsrom, i tråd med registreringer gjort i tidligere rapport fra 2022.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Fraværet av faste tilluftsventiler medfører utilstrekkelig kontrollert luftutskifting i hverdagen. Når kjøkkenventilatoren eller avtrekket på badet benyttes, vil det skapes et undertrykk i leiligheten fordi det mangler erstatningsluft. Dette kan føre til tung luft, økt kondensering på kalde overflater (f.eks. glassruter) i vinterhalvåret, og generelt redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / Utbedring:
Det må sikres bedre tilluft i oppholdsrommene. Siden eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste, er det som hovedregel ikke tillatt å ettermontere tradisjonelle lufteventiler direkte gjennom yttervegg/fasade. Det anbefales derfor å undersøke muligheten for å ettermontere mekaniske spalteventiler i eksisterende vindusrammer, eller vurdere dette inn i planene ved en fremtidig utskiftning av vinduene i regi av andelseier eller borettslaget. I hverdagen må det kompenseres med hyppig sjokklufting.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Oppvarmingen i leiligheten er utelukkende basert på elektriske kilder. Primærvarmekilden er elektriske varmekabler som i henhold til tidligere salgsoppgave og rapport er etablert i alle gulvflater.
Det er registrert ferske oppgraderinger av anlegget: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 opplyses det at Visjonel AS den 10.09.2026 la opp ny kurs, monterte ny termostat til varmekablene, samt oppgraderte sikringen. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på arbeidet, og anlegget ble kontrollert av el-virksomheten samme dato. Eldre installasjonsstandarder på varmekablene er dermed fagmessig utbedret og modernisert rett før befaringen.

Oppvarmingsanlegget fremstår på befaringsdagen i fullstendig funksjonell og forskriftsmessig stand. Med bakgrunn i den flunkende nye samsvarserklæringen og el-kontrollen fra september 2026, vurderes risikoen for uforutsette feil på det elektriske oppvarmingsanlegget som lav.

# Tilstandsrapport



Styring av varme i stue og kjøkken - montert ved inngangsdør

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsberederen er plassert i det sentrale fordelerskapet nede i kjellerrommet under leiligheten. Det foreligger ikke formell dokumentasjon på berederens nøyaktige fabrikasjonsår, og komponenten bærer preg av elde i tråd med registreringer i tidligere rapport fra 2022.

Det er registrert vesentlige sikkerhetsmessige oppgraderinger av installasjonen: I selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 dokumenteres det at Visjonel AS den 12.02.2024 monterte en forskriftsmessig sikkerhetsbryter for berederen. Strømtilførselen er dermed permanent og fast tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter, og den eldre provisoriske løsningen med stikkontakt er fjermenet. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på elektroarbeidet.

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Varmtvannsberederen tildeles tilstandsgrad 2 på grunn av oppnådd teknisk alder, noe som betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er passert (normal levetid for en bereder er 15–20 år). Komponenten vurderes i sammenheng med det tilstøtende fordelerskapet som mangler godkjent lekkasjeavrenning til sluk, og hvor det er registrert fysiske korrosjonsmerker i skapbunnen etter en historisk frostsprengning den 07.01.2024.

Tanken fungerer normalt ved enkle mekaniske stikkprøver på befaringsdagen, og de nylig monterte varmeovnene i regi av borettslaget minimerer risikoen for fremtidig frost. På grunn av berederens elde kan det imidlertid ikke utelukkes behov for reparasjoner eller utskiftning innen rimelig tid. Siden skapet mangler sluktilkobling, vil en eventuell fremtidig lekkasje fra tanken eller dens ventiler kunne medføre lokal fuktvandring i kjellerkonstruksjonen.

## 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**

Elektrisk anlegg er utført som et skjult og åpent distribusjonsnett i leiligheten. Sikringsskapet er utstyrt med moderne automatiske sikringer med integrerte jordfeilbrytere.
Det foreligger flunkende ny og komplett dokumentasjon på anlegget: I henhold til selgers egenerklæringsskjema datert 02.10.2026 ble det gjennomført en omfattende oppgradering og fullstendig kontroll av det elektriske anlegget den 10.09.2026 av Visjonel AS. I denne forbindelse ble sikringsskapet oppgradert, og det ble lagt opp en helt ny kurs og moderne termostat til leilighetens elektriske varmekabler. Det foreligger gyldig samsvarserklæring på arbeidet. Videre ble det montert en forskriftsmessig sikkerhetsbryter for varmtvannsberederen i kjelleren den 12.02.2024 av samme firma.

# Tilstandsrapport



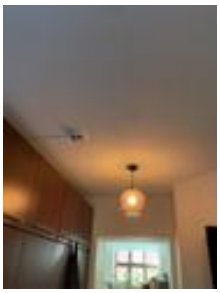


### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Leilighetens branntekniske utstyr er visuelt kontrollert under befaringen. Det er registrert montert røykvarsler i himling og det foreligger manuelt slukkeutstyr i form av skum-/pulverapparat. Utstyret er plassert på lett tilgjengelige steder. Leiligheten er en del av en organisert bygningsmasse (borettslag) der overordnede brannceller og rømningsveier via felles oppgang er underlagt borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Entrédøren er i henhold til tidligere opplysninger en godkjent glatt entrédør i brannklasse B30 (30 minutters brannmotstand).





## 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

# 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.




| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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) |
| Etasje | 34 | 3 | | 37 | |
| **SUM** | **34** | **3** | | | |
| **SUM BRA** | **37** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Kjøkken, soverom, toalettrom, bad | | |

**Kommentar**

Det registreres et avvik i måleverdiene sammenlignet med tidligere salgsoppgave og prospekt fra 2022, hvor bodarealet (BRA-e) opprinnelig ble oppgitt til 4,7 m². Ved nøyaktig kontrollmåling med lasermåler på befaringsdagen er det reelle arealet på den tilhørende eksterne boden målt til 3,0 m².

Leilighetens interne bruksareal (BRA-i) er målt til 33,7 m², som i henhold til gjeldende avrundingsregler i NS 3940 rundes opp til 34 m² i rapportens hovedoversikt. Det gjøres oppmerksom på at tomtegrenser og fellesarealenes totale utstrekning ikke er kontrollert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.9.2026 | Jason A. Pettersen Cortes | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 231 | | 0 | 1074.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Thereses gate 31 K

**Hjemmelshaver**

Borettslaget Theresesgate 31 J-L

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0102/BORETTSLAGET THERESESGATE 31 J-L | 952505319 | H0102 | | Peinert Anders Gustav |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**

8

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten har en veldig attraktiv og populær beliggenhet på beste Bislett / Adamstuen i bydel St. Hanshaugen. Dette er et veletablert og urbant boligområde som passer perfekt for de som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket.
• Bakerier og kaffe: Godt Brød (ligger rett ved adkomsten), Åpent Bakeri (med koselig uteservering), Baker Hansen, Kaffebrenneriet og Java kaffe- og vinbar.
• Mat og hygge: Her finner du kjente konsepter som Oslo Raw, Laundromat, spisestedet St. Lars, samt flere sushirestauranter og nisjebutikker som Gutta på Haugen og Pascal.
Dagligvare: Du har et stort utvalg av butikker i nærområdet, inkludert Coop Extra og Kiwi, samt Bunnpris og Joker som holder søndagsåpent.
Fasiliteter: Vinmonopolet og apotek ligger i samme gate.
• Shopping: Det er kun en kort spasertur til Majorstuen og Bogstadveien/Hegdehaugsveien, som er en av Norges mest kjente handlegater.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Borettslaget eier en felles tomt som deles mellom andelseierne. Tomten har en skjermet beliggenhet i bakgården til Thereses gate. Den grenser direkte til Stensparken.
• Eierform: Siden dette er et borettslag, eies tomtearealet direkte av selve borettslaget (Thereses gate 31B borettslag).
Fellesareal: Tomten er opparbeidet med fellesarealer.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.10.2026 | |
| 2 | 06.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Theresesgate 31 J-L | | **Vår ref.:** | 179/8 | **Fødselsdato eier:** | 09.10.1997 |
| Thereses gate 31 K | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0354 OSLO | | **Eiere:** | Anders Gustav Peinert | | |
| **Organisasjonsnr:** | 952 505 319 | **Andelsnr:** | 00008 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 730**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 321 |
| | Felleskostnader | 2 573 |
| | Renter og avdrag | 172 |
| | Trappevasktillegg | 350 |
| | Kabel-TV-avgift | 314 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 729**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 643 |
| | Felleskostnader | 2 250 |
| | Renter og avdrag | 172 |
| | Trappevasktillegg | 350 |
| | Kabel-TV-avgift | 314 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 62 701 | Gjeld siste årsoppg.: | 24 062 |
| Klient ajourf. lån: | 1 649 401,72 | Klient gj. s. årsoppg.: | 632 972 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126169319, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 29.09.2026: 101 716
Andel av saldo: 3 867
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.08.2028 )

Lånenummer: 15162405893, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 29.09.2026: 1 547 686
Andel av saldo: 58 835
Første termin/første avdrag: 30.08.2026 ( siste termin 30.06.2036 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Amelie Lied Haga |
| Adresse: | Thereses Gate 31 K |
| Postnr/-sted: | 0354 OSLO |
| E-post: | N/A |

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

## 5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Theresesgate 31 J-L | **Vår ref.:** | 179/8 | **Fødselsdato eier:** 09.10.1997 |
| Thereses gate 31 K | **Type:** | Frittstående borettslag | |
| 0354 OSLO | **Eiere:** | Anders Gustav Peinert | |

**Organisasjonsnr:** 952 505 319

## 5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 24 062 | Andre inntekter: | 734 |
| Annen formue: | 17 156 | Utgifter: | 1 328 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 100 000 |
| Andelsnr: | 00008 | Partialobligasjonsnr: | 00008 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1890 |
| Gårds/bruksnr: | 216/231 |
| Bygningstype: | Uspesifisert |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 82870196 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1980 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0102 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BRA | 36 | | |
| Parkeringstype: | Venteliste () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | 0 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato | | | | |

Fasiliteter:

PARKERING
Det orienteres om at parkeringsplasser ikke følger leiligheten ved salg. Tildeling av ledige parkeringsplasser foretas av styret etter ventelisteprinsippet. Leien for parkeringsplass er per juni 2025 fastsatt til kr 400 per måned.

FELLESGJELD
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia.

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Informasjon fra ÅM 2026
Det ble orientert om at borettslaget har behov for å øke låneopptaket med ca. kr 800 000 for å finansiere nødvendige større vedlikeholdsarbeider.
Det ble videre orientert om at de uspesifiserte (alminnelige) felleskostnadene økes med kr 142 000 per år med virkning fra juli 2026.

SKILT
Styret arbeider med å finne løsning for merking av postkasser og ringeklokker. Dette for å erstatte dagens løsning med manuell merking for den enkelte.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Theresesgate 31 J-L | **Vår ref.:** | 179/8 | **Fødselsdato eier:** | 09.10.1997 |
| Thereses gate 31 K | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0354 OSLO | **Eiere:** | Anders Gustav Peinert | | |
| **Organisasjonsnr:** 952 505 319 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER- OG RENHOLDTJENESTE
Borettslaget har avtale med Sefbo AS.

Annen informasjon:

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET THERESESGATE 31 J-L

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Borettslaget Theresesgate 31 J-L. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 21 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

### *2.3 Forkjøpsrett*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av borettslagsloven og disse vedtekter.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag i gangene eller på annen måte om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Varsel kan også skje elektronisk til de andelseierne som har akseptert dette jfr borettslagslovens § 1-6. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for første overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

# 3 Bruk av andelen

## *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

## *3.2 Overlating av bruk til andre*

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

## *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere i 2. og 3. etasje og senere utbyggere av balkonger er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utbedring av skader som måtte oppstå på sine respektive balkonger. Den enkelte balkongeier må selv dekke utgiftene.
Balkongeierne må til enhver tid rette seg etter borettslagets, gjennom styrets,eventuelle krav til estetikk og vedlikehold/sikkerhet. Ingen økonomiske belastninger knyttet til balkongene skal belastes borettslaget.

## *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5 Felleskostnader

### *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[2]

### *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6 Generalforsamling

[2] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

### *6.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### *6.4 Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### *6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### *6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### *6.8 Styremedlemmer*

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### *6.9 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### *6.10 Habilitet*

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### *6.11 Forretningsfører*

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### *6.12 Misbruk av posisjon i laget*

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 7 Diverse

### *7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### *7.2 Revisjon*

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### *7.3 Endring av vedtekter*

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

**HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THERESES GATE 31 K-L**

Utgave 1/2025

Vedtatt på styremøte den 8. september 2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget og sikre beboerne sikkerhet, trivsel og hygge. Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin andel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensregler. Leietaker identifiseres med sin utleier, som innebærer at en leietakers oppførsel anses som utleiers oppførsel. Også besøkende identifiseres med andelseieren de er på besøk hos.

Den enkelte beboer oppfordres til å melde seg inn i gruppens Facebookside, som er styrets primære informasjonskanal til beboerne. Denne finnes ved å søke opp «*Borettslaget Theresesgate 31 J-L*».

1. **Bruk av leiligheten**

Leiligheten skal brukes til beboelse.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Borettslagets styre skal få adgang til seksjoner i forbindelse med befaringer av fellesutstyr som er ført gjennom seksjonene ved varsling i rimelig tid. Hvis en leilighet står ubebodd, for eksempel ved eiers bortreise, har styret rett til å åpne seg adgang til leiligheten i alle tilfeller hvor det antas nødvendig for å forebygge eller redusere skade på eiendommen, for eksempel ved røykutvikling eller lekkasjer.

2. **Støy**

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00.

Dersom det skal holdes fest/vors skal dette nabovarsles skriftlig på borettslagets facebookside eller på tavlene i alle tre oppganger i god tid. Varselet må inkludere telefonnummer til den som holder vorset/festen, slik at man kan oppnå kontakt ved behov. Festen må avsluttes/musikken må skrus av kl. 23:00.

Oppussingsarbeider må nabovarsles skriftlig på borettslagets facebookside eller på tavlene i alle tre oppganger i god tid. Varselet må inkludere telefonnummer til den som skal pusse opp, slik at man kan oppnå kontakt ved behov. Arbeidet skal begrenses til tidsrommet mellom kl. 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdager.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

### 3. Vedlikehold, skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstiden holdes tilstrekkelig oppvarmet av hensyn til vannrørene. Anbefalt temperatur er minimum 15 grader. Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Styret oppfordrer til å alltid benytt fagfolk ved oppussing. Dette gjelder unntaksfritt for arbeider på det elektriske anlegget og rørleggerarbeid.

Alle beboere oppfordres til å installere waterguard.

Sluk på badet må renses jevnlig. Filteret i avtrekksviften på kjøkkenet må rengjøres jevnlig. Lofilter på tørketrommel må tømmes jevnlig.

Hver beboer skal vite hvor stoppekranen for vannet i sin leilighet er.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, rørlegger tilkalles og styret kontaktes per telefon.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre og vedlikeholde dette med alminnelige intervaller.

### 4. Bruk av balkonger og fellesområder

Balkonger må holdes fri for snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Trappene, både utendørs og innendørs, er rømningsvei, og må være frie til enhver tid.

Fellesområder, slik som trappeoppganger og kjellerareal utenfor bodene, må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel, herunder sko og skoskap. Dersom regelen brytes må styret fjerne den aktuelle gjenstanden og andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for dette.

Beboerne må melde fra til styret dersom de ser at det oppbevares gjenstander i fellesområdene.

Kostnader for reparasjon av skader i fellesarealer eller bygningskropp, for eksempel i trapper, ved flytting eller annen bruk, skal dekkes av andelseieren som har forårsaket skaden. Dersom en leietaker, besøkende eller entreprenør har forårsaket skaden har borettslaget rett til å kreve kostnadsdekning fra andelseieren som har engasjert entreprenøren eller som leier ut sin seksjon/har besøk.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Grillen må være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk. **Kun gass- og elektrisk grill er tillatt**. Det er ikke tillatt med kullgrill, utegrill eller bålpanne.

5. **Brannvern**

I hver andel skal det være minst ett godkjent brannslukkingsapparat. Pulverapparat må vendes regelmessig.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle beboere og leietakere må gjøre seg kjent med borettslagets brannrutiner.

Gass og brennbare væsker (bensin, parafin mv) må under ingen omstendighet oppbevares i kjelleren!

6. **Ventilasjon**

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter fra kjøkkenet i eksisterende lufteventiler i borettslaget, da dette reduserer tilførselen av frisk luft inn i boligen og fører forurenset luft ut i veggen som kan trekke inn i andre enheter i bygget. Benytt derfor kullfilterløsning.

7. **Søppel**

Søppel sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i de respektive beholdere utenfor byggets kortside mot parken. Den enkelte beboer oppfordres til å benytte kommunens fargede poser for mat- og plastavfall.
- Papir/papp kastes i egen beholder samme sted.

Avfall som ikke faller inn under disse kategoriene, må andelseier selv frakte bort.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, heller ikke hvis disse er fulle.

Følgende må **ikke** kastes i søppelbeholderne: batterier, varm aske, brennende gjenstander, for eksempel sigarettstumper, oljet avfall, avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Glass og pant skal til egne resirkuleringspunkt, eksempelvis like nedenfor Stensparken.

Batterier skal leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.

Dersom søppelet ikke er tømt – meld fra her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/manglende-henting/

7. **Sikkerhet**

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Kjellervinduene skal aldri stå åpne.

8. **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på/i fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. **Utleie**

For utleie gjelder reglene i lov om burettslag. Det må sendes søknad om utleie til styret. Ta kontakt på e-post, så sender styret/OBF søknadsskjema.

10. **Parkering**

Parkeringsplass leies ut etter venteliste til beboere som har bil fast. Andelseiere går foran beboere som leier leilighet av en andelseier. Dersom andelseier som har hatt parkeringsplass flytter tilbake etter utleie, vil vedkommende komme først på ventelisten. Dersom det er ledig plass, kan beboere som ikke har bil fast leie parkeringsplass midlertidig.

Leieavtalen gjelder ikke en bestemt parkeringsplass, og styret kan omrokere plassene dersom dette er nødvendig, for eksempel av hensyn til fremkommelighet.

Hver leietaker har selv ansvar for å måke parkeringsplassen.

Fremleie er ikke tillatt.

11. **Kosting og strøing**

Alle beboere må bidra med å koste og strø trappene utenfor inngangsdørene i vinterhalvåret.

12. **Henvendelser til styret**

Henvendelser til styret skal skje skriftlig på e-post. Unntak gjelder kun for hastesaker (brann, innbrudd, vannskader, frosne rør, dødsfall mv).

13. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

14. **Endring av husordensreglene**

Styret vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall., jf. borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd. Dersom en andelseier har innspill til husordensreglene, kan disse sendes til styret per e-post.



# Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Theresesgate 31 J-L**

**generalforsamling 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 09.06.2026, kl 17:00

Sted: Teams

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til amelie.lh@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L tirsdag 09.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:Microsoft Teams-møte**

**Bli med:**
https://teams.microsoft.com/meet/322350360650141?p=0CNgWXDBgAApgWj6DW

Møte-ID: 322 350 360 650 141

Passord: 3ai9bo7B

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter.

## Generalforsamling i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Tirsdag 09.06.2026, kl 17:00
Teams

# 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

# 2. Årsmelding 2025

# 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret har hatt gjennomgående svært høy arbeidsbelastning gjennom hele året.

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 80 000,-

# 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om vannavgift Oslo kommune 2026

Styret har mottatt en ekstraordinær faktura for vann og avløp som gjelder 14 måneder. Forventet kostnad for vann og avløp i 2026 er ca. kr 206 000, mot ca. kr 139 000 i 2025. Dette er reflektert i budsjettet.

Styret arbeider med å få oversikt over kostnadsbildet og undersøker om det foreligger forhold som kan gi grunnlag for korrigering eller reduksjon av kostnaden overfor kommunen. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dette er avklart.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 4.2 Orientering fra styret om økning av felleskostnadene fom 01.07.2026

Det orienteres om at de uspesifiserte (alminnelige) felleskostnadene økes med kr 142 000 pr. år fra og med juli 2026, for å dekke økte løpende faste kostnader i borettslaget. For den enkelte andelseier innebærer dette en økning i månedlige felleskostnader på om lag kr 450 til kr 1 037, avhengig av andelens gjeldende

fordelingsnøkkel.

Videre orienteres det om at det vil være behov for å øke borettslagets låneopptak med ca. kr 800 000 for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Styret vil komme tilbake til andelseierne med nærmere informasjon og varsling når låneopptaket blir aktuelt. Anslåtte økte lånekostnader utgjør ca. kr 8 700 pr. måned for borettslaget samlet, og disse kostnadene vil bli fordelt mellom andelseierne i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 4.3 Oppdaterte husordensregler

Styret vil orientere om endringer i husordensreglene på møtet.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 4.4 Styret vil orientere om brostein og utforming av gården

Orientering vil gis i møtet

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år - ikke på valg

Styreleder Amelie Lied Haga er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Kun til informasjon

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år - ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristoffer Klausen og Mia Helene Vogel-Låg

**Forslag til vedtak:** Kun til informasjon

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Helge Ødegaard og Kathleen Marianayagam

De stiller til gjenvalg.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.05.2026

Styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Styreleder, Amelie Lied Haga

Styremedlem, Kristoffer Klausen
Styremedlem, Mia Helene Vogel-Låg
Varamedlem, Helge Ødegaard
Varamedlem, Kathleen Marianayagam

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Amelie Lied Haga
Styremedlem, Kristoffer Klausen
Styremedlem, Mia Helene Vogel-Låg
Varamedlem, Helge Ødegaard
Varamedlem, Kathleen Marianayagam

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på amelie.lh@hotmail.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Borettslaget Theresesgate 31 J-L er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952505319. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Theresesgate 31 J-L har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester og rengjøring: Sefbo AS

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om bredbånd og Kabel-TV med Telia.

## Nøkler, skilt

Styret har igangsatt, og arbeider fremdeles med, å finne løsning for ordentlig merking av

postkasser og ringeklokker for å erstatte dagens løsning med manuell merking av

postkasse/ringeklokke av den enkelte.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll brannalarm
- Årskontroll brannslukkere i fellesområder
- Brannsikring kjeller
- Brannøvelse
- Serviceavtale med elektriker, har utbedret det elektriske anlegget

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Theresesgate 31 J-L er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

og har polisenummer 82870196. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å

kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post

firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2026:

- Brannsikring kjeller/trapper

- Utbedring callingsystem

2025:

2024:

- Videokontroll av kloakkrør i kjeller

- Utbedring av det elektriske anlegget i kjelleren samt utbedring av sikringsskap

2023:

- Sikring av kjelleren mot skadedyr

2022:

- Montering og installering av heldekkende brannalarmanlegg

- Feiing av pipeløp og tilsyn av skorsteiner og pipeløp

- Skifte av soilrør i leilighet andel H0201 til tak i andel H0301 i oppgang J i forbindelse

med vannlekkasje

- Skifte av hovedstoppekran

2021:

- Utelamper over søppelområdet er utbedret.

- Varmtvannsbereder på vaskerom er utbedret.

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret hatt fokus på: oppfølging av byggeprosjekt ved siden av, kartlegge rør og stoppekraner, merking av postkasser/ringeklokker/boder, utarbeide og oppdatere ordensregler, installere fiber, 2 x dugnad, håndtere overraskende vannregning og forhold til utbygger rundt dette pga felles måler, håndtering av skjeggkre, håndtert to vannlekkasjer, håndtert setningsskader etter oppussing, utbedring av callinganlegg.

28.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2026

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 818 128 | 744 460 | 778 474 | 1 000 482 |
| **Sum** | | **818 128** | **744 460** | **778 474** | **1 000 482** |
| **Sum** | | **818 128** | **744 460** | **778 474** | **1 000 482** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 75 686 | 72 688 | 75 500 | 79 000 |
| Lønn og honorar | 3 | 91 280 | 46 781 | 91 280 | 91 280 |
| Vedlikehold | 4 | 133 342 | 242 086 | 100 000 | 695 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 109 557 | 126 421 | 107 000 | 122 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 105 558 | 117 603 | 120 663 | 75 348 |
| Forsikring | | 119 057 | 107 975 | 119 000 | 130 900 |
| Kommunale avgifter | | 170 084 | 50 848 | 51 000 | 260 000 |
| Brensel og strøm | | 25 614 | 27 855 | 27 000 | 28 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 17 608 | 30 780 | 20 000 | 17 200 |
| **Sum** | | **847 784** | **823 037** | **711 443** | **1 498 728** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **-29 656** | **-78 577** | **67 031** | **-498 246** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **-29 656** | **-78 577** | **67 031** | **-498 246** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 9 142 | 11 718 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 34 910 | 31 237 | 27 258 | 45 000 |
| Andre finansposter | 9 | 10 155 | 9 593 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-15 613** | **-9 927** | **-27 258** | **-45 000** |
| **Årsresultat** | **10** | **-45 270** | **-88 503** | **39 773** | **-543 246** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -360 307 | -64 811 | -66 990 | -110 902 |
| Opptak lån | | 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **94 424** | **-153 314** | **-27 217** | **-654 148** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 11, 12 | 1 417 038 | 1 417 038 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 417 038** | **1 417 038** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 2 407 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 13 | 141 198 | 239 720 |
| Andre fordringer | | 46 621 | 6 594 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 427 661 | 210 628 |
| Innestående på særvilkår | | 37 118 | 35 907 |
| **Sum omløpsmidler** | | **655 004** | **492 848** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 072 042** | **1 909 886** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 14 | 2 100 | 2 100 |
| Annen egenkapital 1.1 | | 489 889 | 578 392 |
| Årets resultat | 10 | -45 270 | -88 503 |
| **Sum egenkapital** | | **446 719** | **491 989** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 15 | 632 972 | 493 279 |
| Borettsinnskudd | 16 | 786 915 | 786 915 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 419 887** | **1 280 194** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 7 221 | 2 356 |
| Leverandørgjeld | | 190 571 | 132 289 |
| Påløpne renter | | 1 726 | 155 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 919 | 2 904 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **205 436** | **137 703** |
| **Sum gjeld** | | **1 625 323** | **1 417 897** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 072 042** | **1 909 886** |

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Amelie Lied Haga | Mia Helene Vogel-Låg | Kristoffer Klausen |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 402 306 | 386 584 | 402 317 | 612 105 |
| 3607 Renter og avdrag | 94 188 | 92 006 | 94 246 | 146 761 |
| 3611 Inntekt trappevask | 88 200 | 88 200 | 88 200 | 88 200 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 119 994 | 112 770 | 119 994 | 86 016 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 41 600 | 55 200 | 72 000 | 62 400 |
| 3690 Andre inntekter | 67 800 | 6 000 | 0 | 0 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 4 040 | 3 700 | 1 717 | 5 000 |
| **Sum** | **818 128** | **744 460** | **778 474** | **1 000 482** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 6 875 | 6 250 | 5 500 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | 57 240 | 54 762 | 56 000 | 57 000 |
| Annen regnskapsførsel | 11 571 | 11 676 | 14 000 | 15 000 |
| **Sum** | **75 686** | **72 688** | **75 500** | **79 000** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 80 000 | 41 000 | 80 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 5 781 | 11 280 | 11 280 |
| **Sum** | **91 280** | **46 781** | **91 280** | **91 280** |

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 58 950 | 47 425 | 100 000 | 670 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 57 204 | 188 130 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 5 188 | 6 531 | 0 | 25 000 |
| 6695 Egenandel forsikring | 12 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **133 342** | **242 086** | **100 000** | **695 000** |

Styret mener at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 26 924 | 18 345 | 19 000 | 25 000 |
| 6360 Renhold | 35 868 | 32 614 | 31 000 | 33 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 16 625 | 38 886 | 40 000 | 40 000 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 0 | 3 090 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 30 140 | 33 485 | 17 000 | 24 000 |
| **Sum** | **109 557** | **126 421** | **107 000** | **122 000** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 1 470 | 1 785 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 200 | 2 130 | 0 | 2 200 |
| 7430 Gaver - ikke fradrag | 0 | 311 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 3 659 | 3 439 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 3 027 | 2 901 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 5 150 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 2 220 | 3 044 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 5 032 | 12 021 | 20 000 | 15 000 |
| **Sum** | **17 608** | **30 780** | **20 000** | **17 200** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 9 142 | 11 453 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 0 | 265 | 0 | 0 |
| **Sum** | **9 142** | **11 718** | **0** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 1212.61.69319 | 9 481 | 12 183 | 9 765 | 6 716 |
| 8143 Lånenr 1636.31.41661 | 16 203 | 19 054 | 17 493 | 38 284 |
| 8146 Lånenr 1516.14.00537 | 9 226 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **34 910** | **31 237** | **27 258** | **45 000** |

## Note 8 - Rentekostnader

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | 10 155 | 9 593 | 0 | 0 |
| **Sum** | **10 155** | **9 593** | **0** | **0** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **355 145** | **508 459** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -45 270 | -88 503 |
| Opptak av langsiktig lån | 500 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -360 307 | -64 811 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **94 424** | **-153 314** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **449 568** | **355 145** |

## Note 11 - Bygninger

Bygningen er oppført i 1901. Borettslaget ble stiftet i 1983. Opprinnelig kostpris er ukjent, men dagens bokførte verdi er kr. 1 417 038. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

## Note 12 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 417 038 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 417 038 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 417 038 |

Antatt levetid i år :

## Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 128 640 | 119 057 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 12 558 | 120 663 |
| **Sum** | **141 198** | **239 720** |

## Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 21 andeler a kr. 100.

## Note 15 - Lån

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering av eksisterende lån samt vedlikehold. | Dekke vedlikeholdsutgifter i forbindelse med utbedring av fasaden. | |
| **Lånenummer:** | **15161400537** | **16363141661** | **12126169319** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2021 | 2013 |
| Rentesats: | 5.25 % | 5.25 % | 5.25 % |
| Beregnet innfridd: | 14.01.2026 | 08.12.2025 | 30.09.2028 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 500 000 | 400 000 | 600 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 311 730 | 181 549 |
| Avdrag i perioden: | 0 | 311 730 | 48 577 |
| Opptak i perioden: | 500 000 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **500 000** | **0** | **132 972** |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126169319 | 1 | 11 654 | 11 654 |
| | 1 | 9 689 | 9 689 |
| | 1 | 7 863 | 7 863 |
| | 6 | 7 161 | 42 966 |
| | 1 | 5 195 | 5 195 |
| | 11 | 5 055 | 55 605 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161400537 | 1 | 43 823 | 43 823 |
| | 1 | 36 431 | 36 431 |
| | 1 | 29 567 | 29 567 |
| | 6 | 26 927 | 161 562 |
| | 1 | 19 535 | 19 535 |
| | 11 | 19 007 | 209 077 |

## Note 16 - Borettsinnskudd

Pantelån og borettsinnskudd er sikret med pant i bygning som har en bokført verdi på kr. 1 417 038.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgate 31 J-L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Theresesgate 31 J-L**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Amelie Lied Haga (sign.) | 29.05.2026 |
| Styremedlem | Mia Helene Vogel-Låg (sign.) | 29.05.2026 |
| Styremedlem | Kristoffer Klausen (sign.) | 29.05.2026 |





Til generalforsamlingen i **Borettslaget Theresesgate 31 J-L**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Theresesgate 31 J-L** som viser et **underskudd** på **NOK 45 270.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Document ID: c828f48a-6b63-4879-ad47-507ad732498d

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 30. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: c828f48a-6b63-4879-ad47-507ad732498d



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer



Document ID: c828f48a-6b63-4879-ad47-507ad732498d

Document ID: c828f48a-6b63-4879-ad47-507ad732498d

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgate 31 J-L tirsdag 09.06.2026 kl. 17:00 - Teams.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 11 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne

**Vedtak:**
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Amelie Lied Haga valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret har hatt gjennomgående svært høy arbeidsbelastning gjennom hele året.

**Vedtak:**
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 80 000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om vannavgift Oslo kommune 2026

Styret har mottatt en ekstraordinær faktura for vann og avløp som gjelder 14 måneder. Forventet kostnad for vann og avløp i 2026 er ca. kr 206 000, mot ca. kr 139 000 i 2025. Dette er reflektert i budsjettet.

Styret arbeider med å få oversikt over kostnadsbildet og undersøker om det foreligger forhold som kan gi grunnlag for korrigering eller reduksjon av kostnaden overfor kommunen. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dette er avklart.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 4.2 Orientering fra styret om økning av felleskostnadene fom 01.07.2026

Det orienteres om at de uspesifiserte (alminnelige) felleskostnadene økes med kr 142 000 pr. år fra og med juli 2026, for å dekke økte løpende faste kostnader i borettslaget. For den enkelte andelseier innebærer dette en økning i månedlige felleskostnader på om lag kr 450 til kr 1 037, avhengig av andelens gjeldende fordelingsnøkkel.

Videre orienteres det om at det vil være behov for å øke borettslagets låneopptak med ca. kr 800 000 for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Styret vil komme tilbake til andelseierne med nærmere informasjon og varsling når låneopptaket blir aktuelt. Anslåtte økte lånekostnader utgjør ca. kr 8 700 pr. måned for borettslaget samlet, og disse kostnadene vil bli fordelt mellom andelseierne i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

**Vedtak:**
Tas til orientering.

### 4.3 Oppdaterte husordensregler

Styret vil orientere om endringer i husordensreglene på møtet.

**Vedtak:**
Tas til orientering

### 4.4 Styret vil orientere om brostein og utforming av gården

Orientering vil gis i møtet.

**Vedtak:**
Tas til orientering

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år - ikke på valg

Styreleder Amelie Lied Haga er ikke på valg.

**Vedtak:**
Kun til informasjon

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år - ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristoffer Klausen og Mia Helene Vogel-Låg

**Vedtak:**
Kun til informasjon

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Helge Ødegaard og Kathleen Marianayagam

De stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Helge Ødegaard og Kathleen Marianayagam ble valgt for 1 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.51

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Amelie Lied Haga 1 år igjen
Styremedlem, Kristoffer Klausen 1 år igjen
Styremedlem, Mia Helene Vogel-Låg 1 år igjen
Varamedlem, Helge Ødegaard 1 år
Varamedlem, Kathleen Marianayagam 1 år

Protokoll for Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anna Elisabeth Måbäck (sign.) | 10.06.2026 |
| Sekretær | Anna Elisabeth Måbäck (sign.) | 10.06.2026 |
| Protokollvitne | Amelie Lied Haga (sign.) | 11.06.2026 |

A N M E L D E L S E .

Tegning.

N.D. 1911/35

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. motorverksted

på matr.nr. 31 Theresegate

Innlevert 11.okt.1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 12-10-1935.

Ad: matr.nr. 31 Theresegaten. 1389/35.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Der må anskaffes nye bøtter til privetene.

Oslo helseråd, den 31.oktbr. 1935.

Efter bem.:

mottatt: 31 OKT. 1935

Overmeldes hr. Brandsjef.

Oslo 2/11.35

OSLO BRANDVESEN 2502

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

NOREL AS
Gamleveien 479
1484 HAKADAL

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 18.12.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202210625 - 10<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Oleksandra Kuslii | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | THERESES GATE 31 J-K-L | Eiendom: | 216/231/0/0 |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET THERESESGATE 31 B | Søker: | NOREL AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Thereses gate 31 J-K-L

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 23.08.204.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 23.08.2024.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Vennlig hilsen

***Oleksandra Kuslii - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
BORETTSLAGET THERESESGATE 31 B, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19 · 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Lager samt nytt tak mellom bygn. A og B

| Arbeidssted | Mnr. nr. | Løpe nr. |
|---|---|---|
| Thereses gate 31 | | 83/2822 |

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☐

Sameiet Thereses gate 31
v/H. P. Ektvedt
Østre Aker vei 19
0581 OSLO 5

AH/tfn

Dato 10.febr.1983

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

Forbehold:

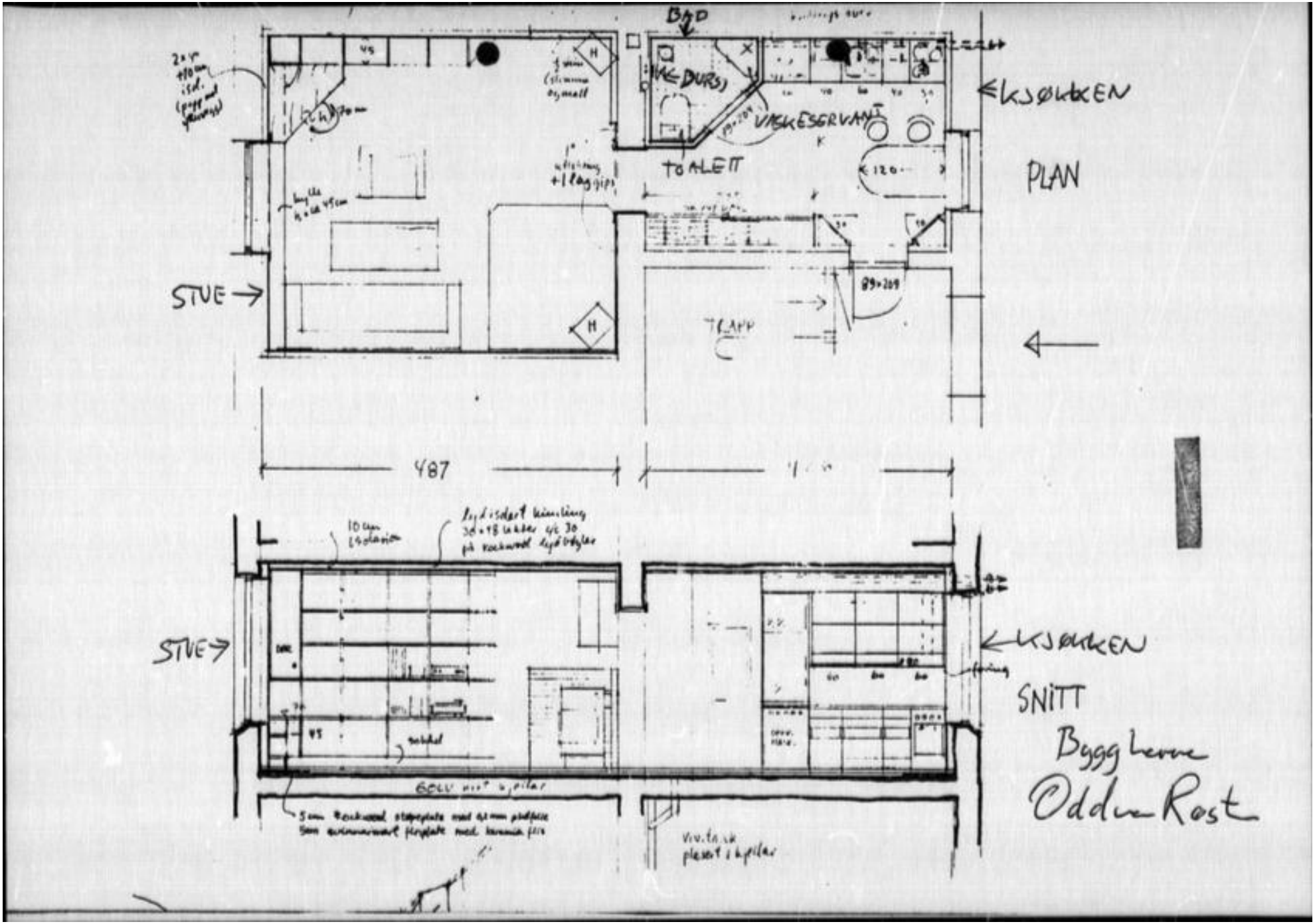
Parkeringsforholdene som pågår det meste av døgnet er ikke tilfredsstillende for brannvesenets rednings- og slukkemateriell, konfr. forskriftene til brannloven § 28.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nyarbeidelse av tomter og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Jnr. C/A ARKIVKOPI


BAD
VASKESERVANT
TOALETT
KJØKKEN
PLAN
STUE
SNITT
Byggherre
Odd Rost

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

**Ferdigattest**
for mindre arbeider

Arbeidet: Inmr. av dusj/W.C.-rom i 1.etg.

| Adresse: Theresesgate 31 B | Gnr./bnr. | Saksnr.: 86/4600 |
|---|---|---|

Rekvirent: Arkitekt:

Oddvar Røsten
Theresesgt. 31 B

0168 OSLO 1

AH/tfn
Dato: 4.mai 1987

Om arbeidene er utført ved riktig bevilgelse av ovennevnte arbeid ikke kan noe tilsvarende med hensyn til de bygningsmessige forhold.

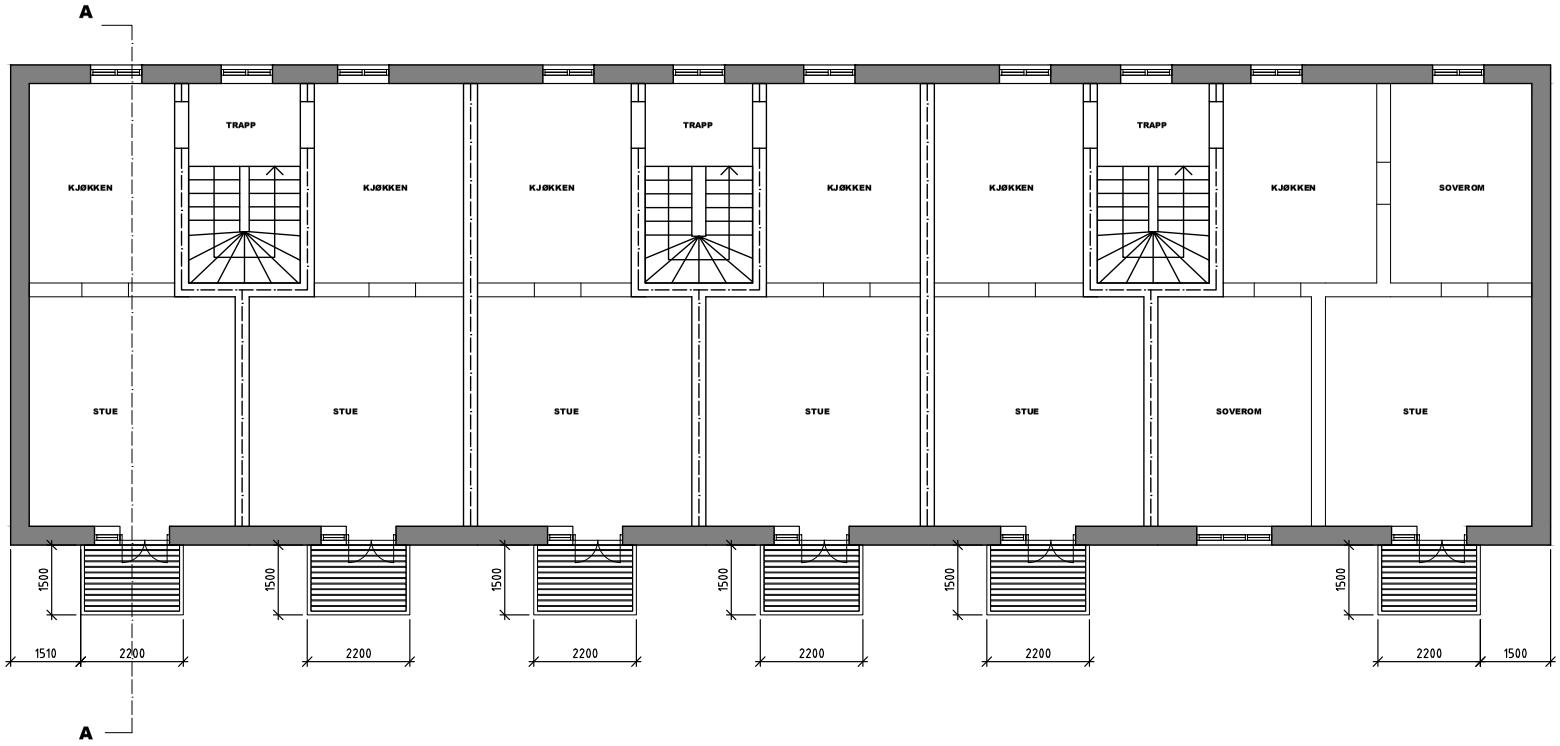
Bm.

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av teknisk og gjelder ikke for installasjon av varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.




| Rev. | Beskrivelse |
|---|---|
| Prosjekt | THERESES GATE 31 B |
| Tegning | NY SITUASJON PLAN ETG 2-4 |

| Orginaldato | Tegnet av | Godkjent | Målestokk | Revisjon |
|---|---|---|---|---|
| 09.02.2015 | ALF | B-team FG | 1:100 | |
| Dato/Sign | Dato/Sign | Dato/Sign | | |

Tegningsnr: B1505-01

Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger

Godkjent for ansvarsrett

Bakkegruppen as
Trondheimsveien 486
0953 Oslo
post@bakkegruppen.no
+47 22 35 10 70
+47 22 35 10 74
Bankgiro 50008270600
www.bakkegruppenas
Mapr Fredrik Grasberg




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

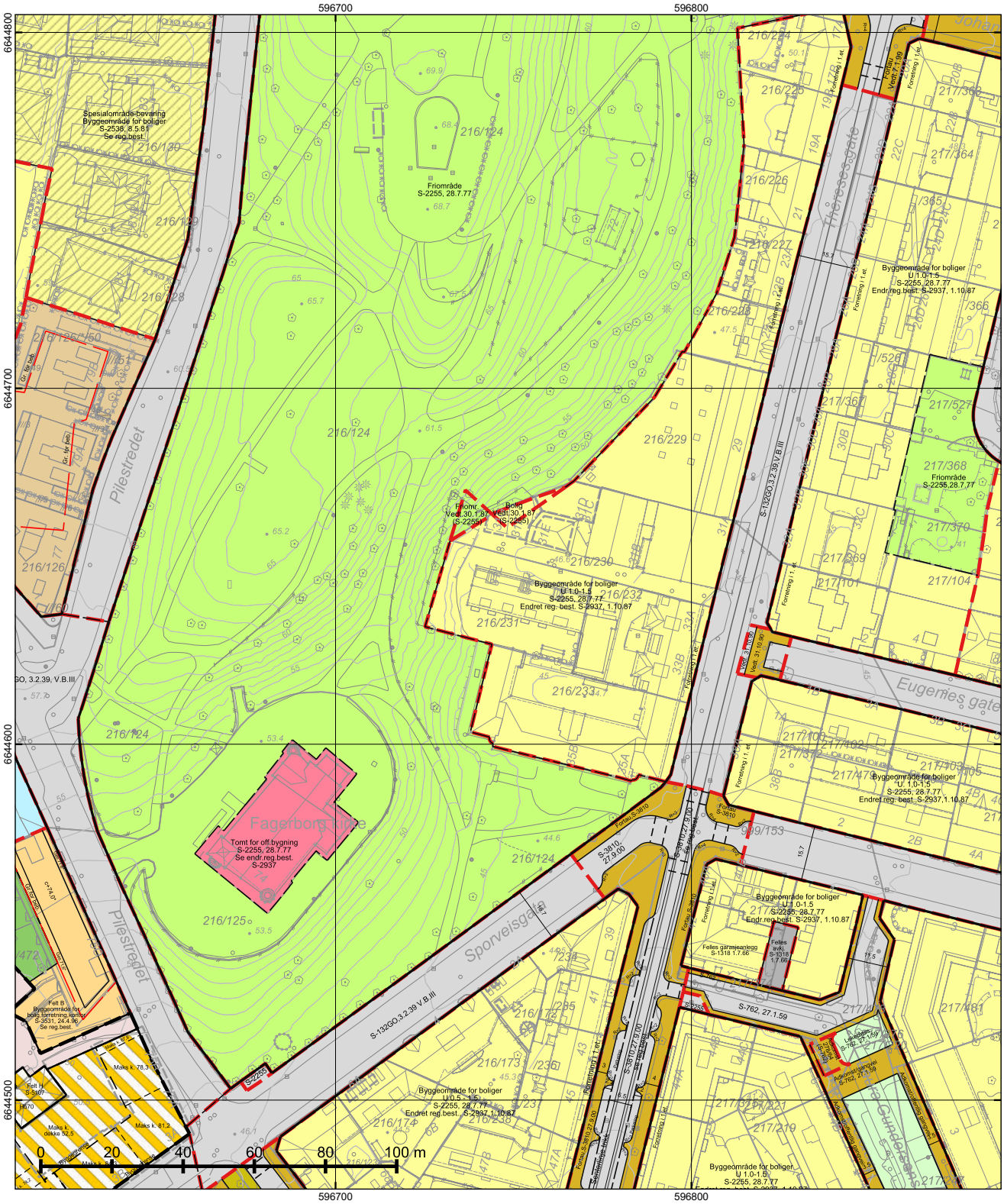
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163883/ 86541045
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/231

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

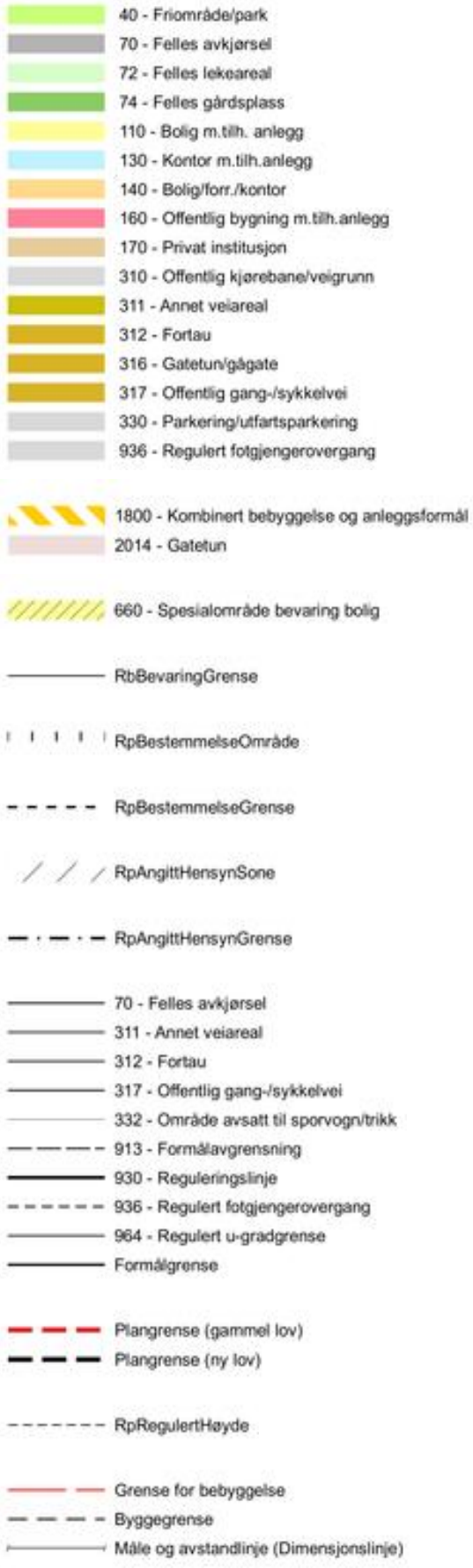
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

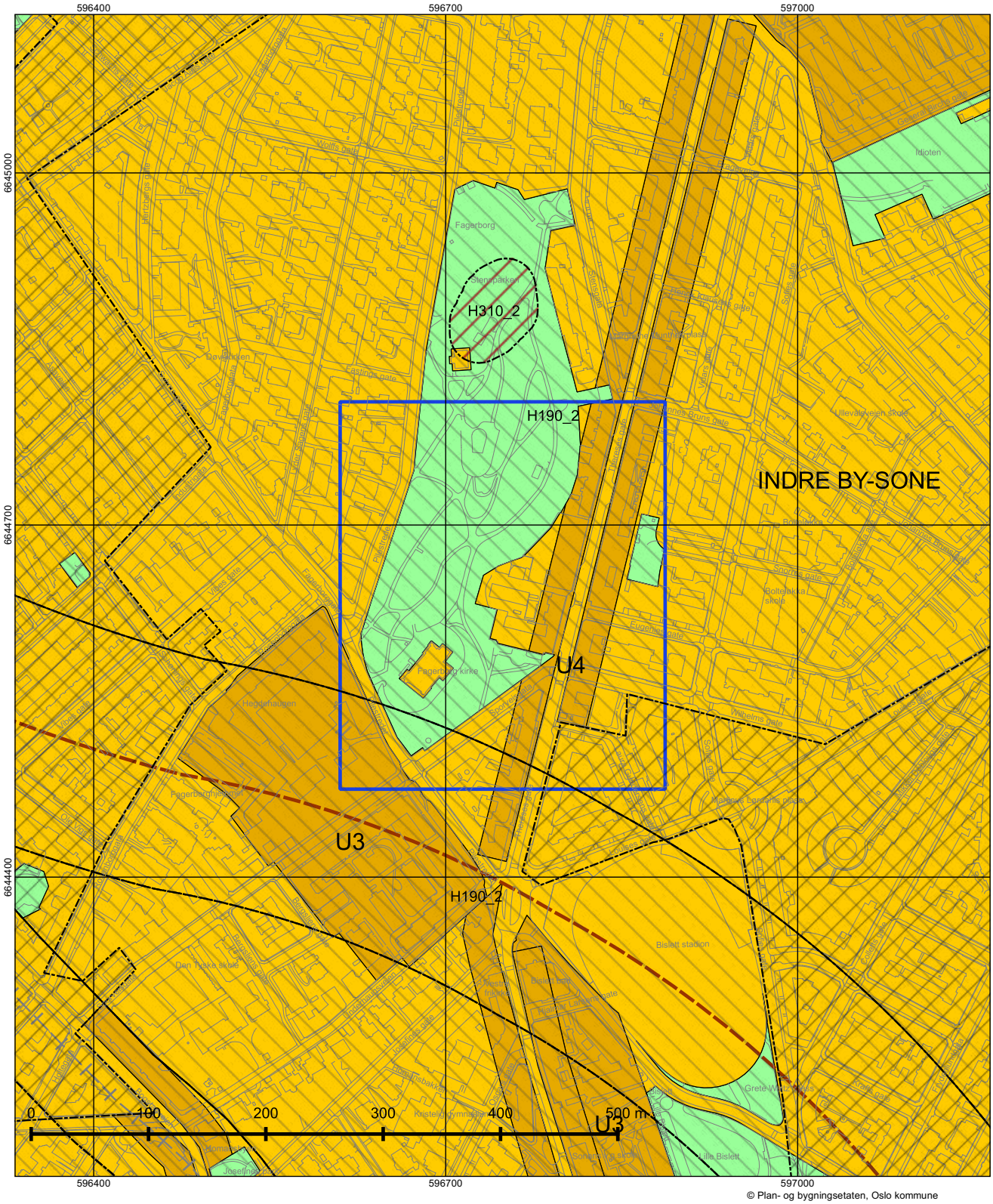
PlottID/Best.nr: 163883/ 86541045
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/231

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163883/86541045
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



ambita

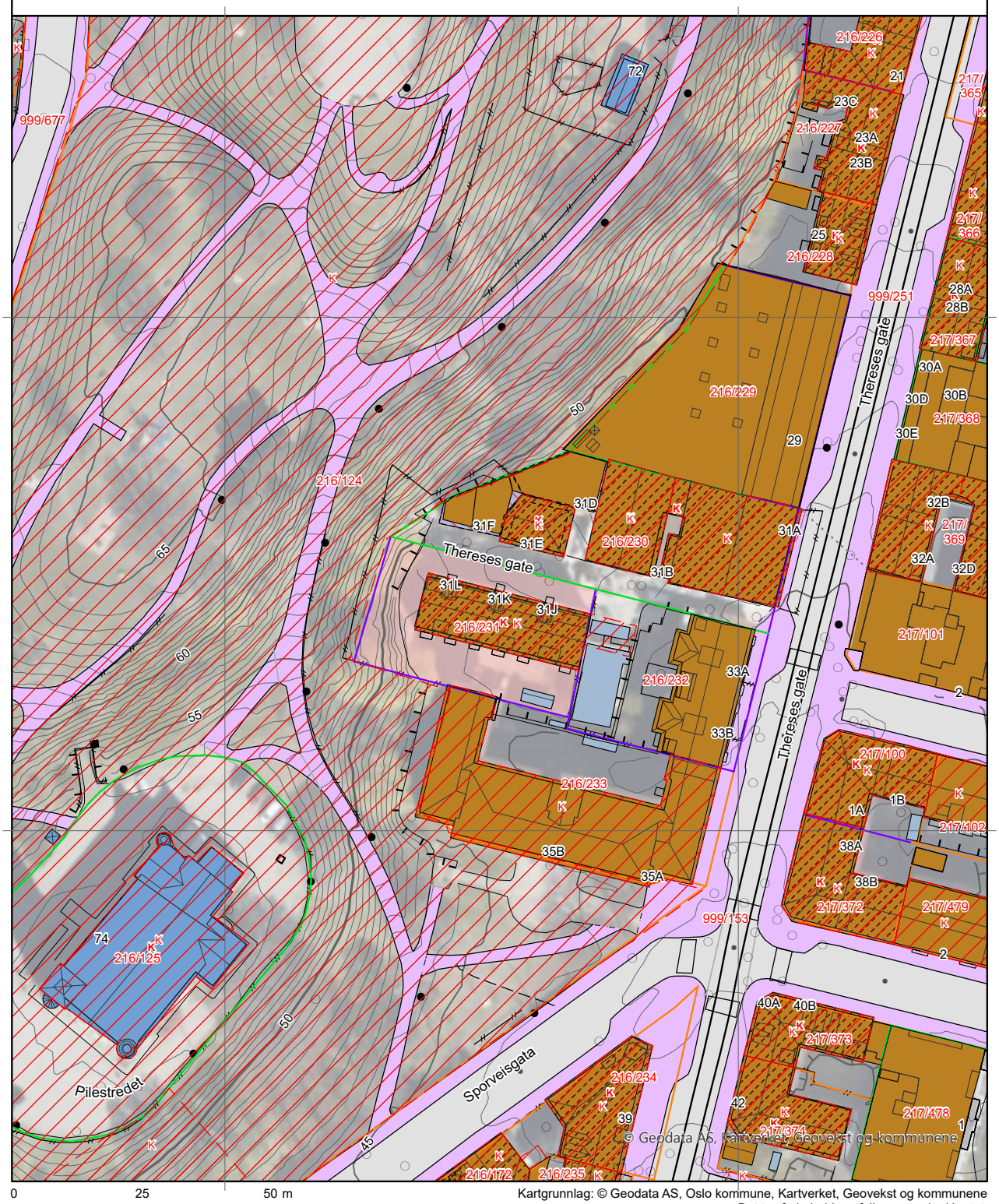
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/216/231/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

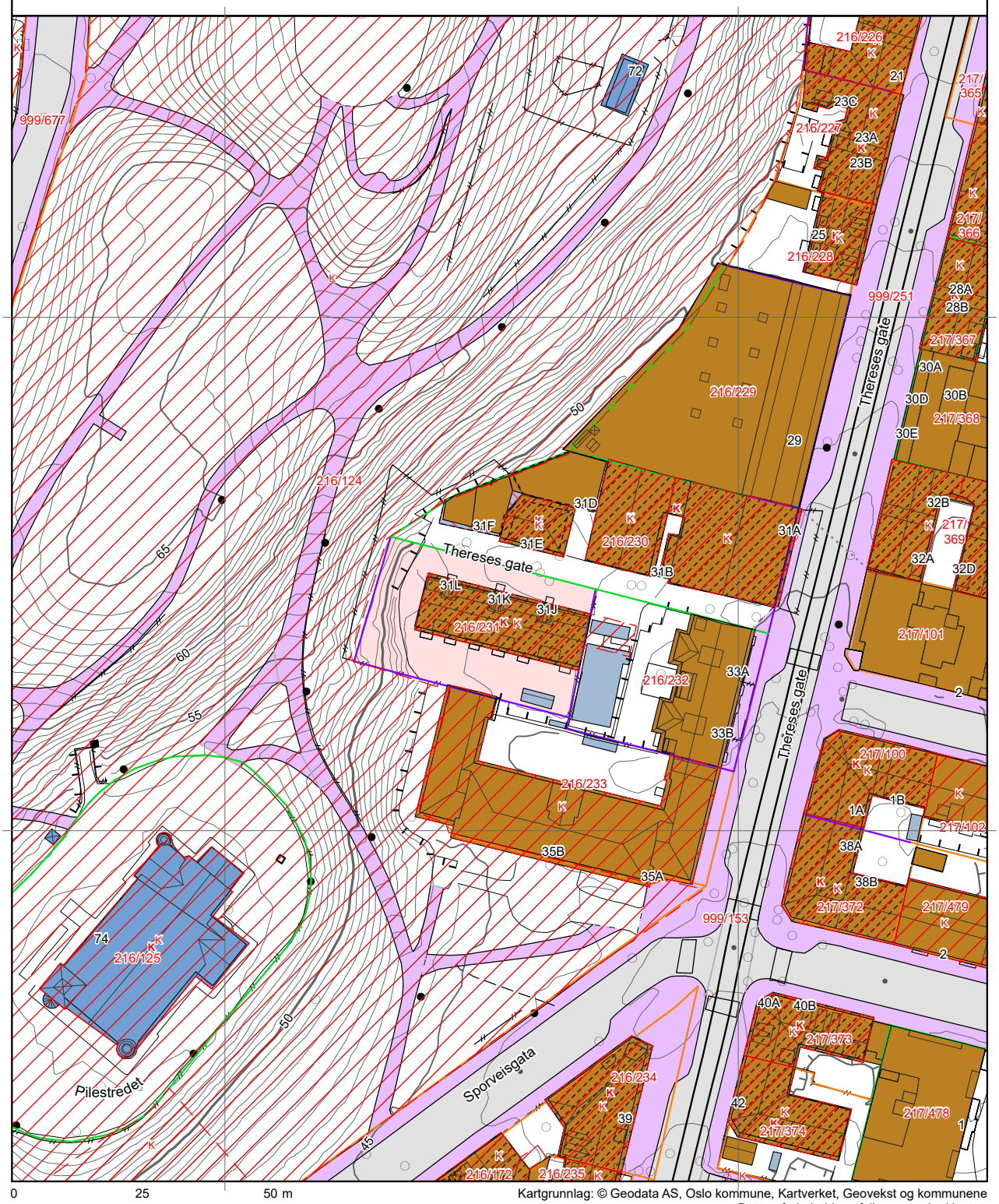
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/216/231/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026




0 25 50 m

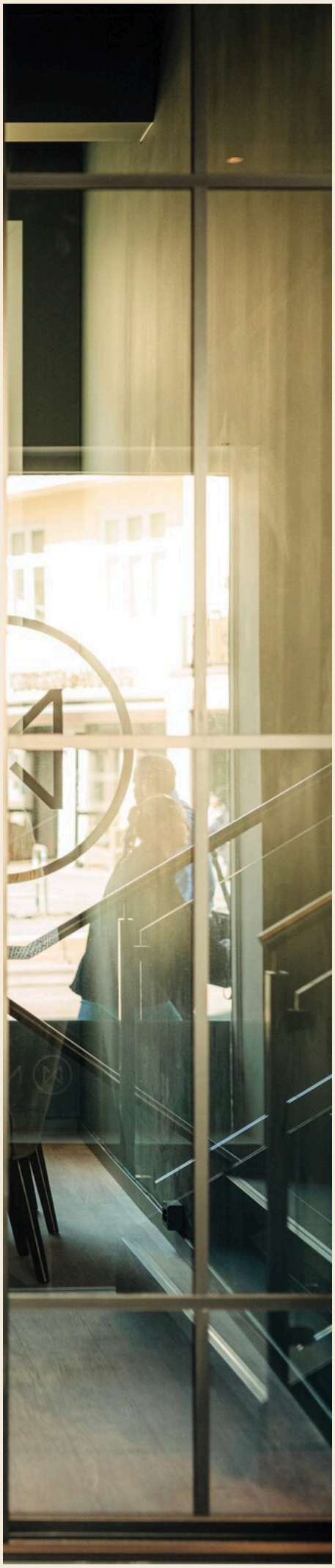
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Velkommen til

# Nordvik Bislett

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 36-0341/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 31K 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 231, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




## Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
l.laheld@nordvikbolig.no
980 39 582





## Hanna Skiaker

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035


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