NORDVIK

Thereses gate 11C

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Thereses gate 11C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk, lys og nydelig 2-roms. 2,9m takh, rosett/stukkatur og vestv. balkong. Peis. Sentralt og attraktivt!

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 336 627,-**
Fellesgjeld	**35 247,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 624,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1903**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

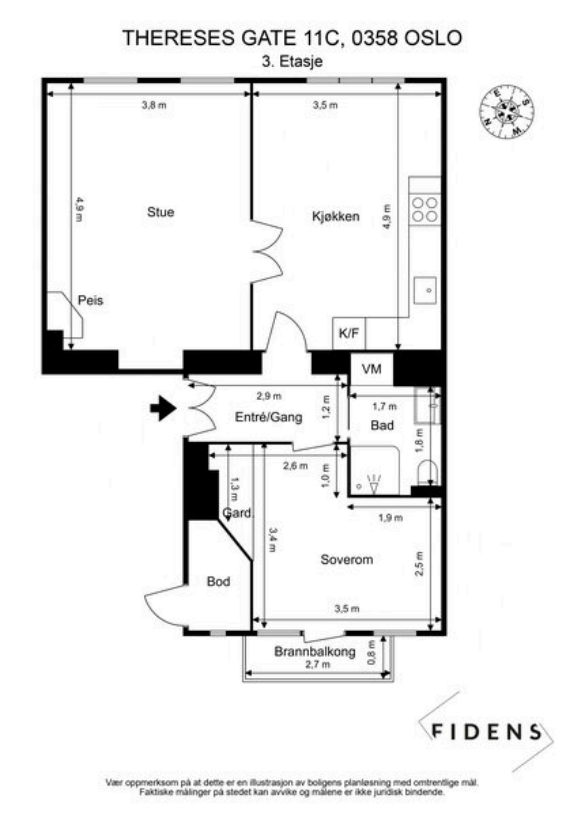
Velkommen til Thereses gate 11C - en nydelig og romslig leilighet med gjennomgående planløsning.

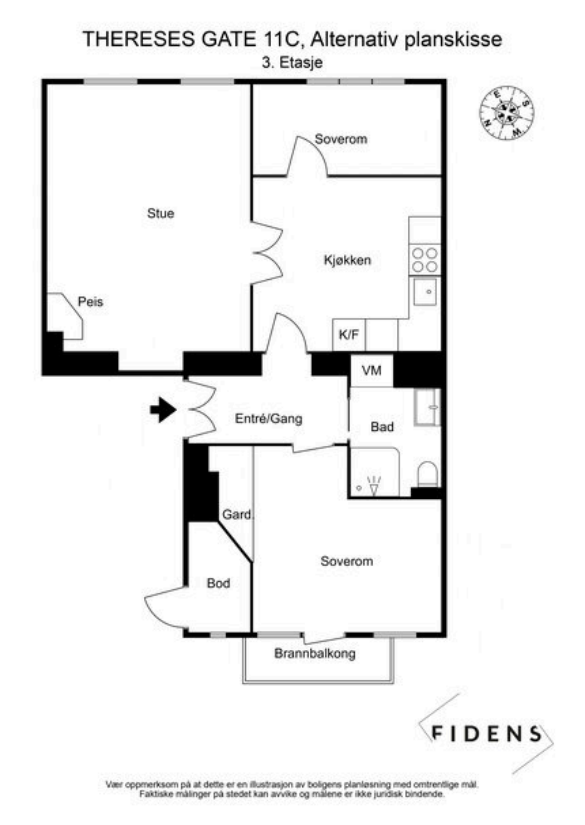
Her bor du urbant og sentrumsnært, samtidig med nærhet til flere flotte parker og rekreasjonsmuligheter som bl.a Stensparken, St.Hanshaugen-parken og "Idioten".

Lys og innbydende med god atmosfære
Funksjonell planløsning med mulighet for 3-roms (se alternativ plantegning)
Peis
Vestvendt balkong og soverom mot bakgård
Klassiske detaljer som rosett, stukkatur, generøs takhøyde og fløydører
Separat kjøkken og stue
Koselig felles bakgård
Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger
Varmtvann og internett er inkludert i kostnadene
Tre eksterne boder (tilsammen 13kvm)
Kollektivtilbud i umiddelbar nærhet

Denne vil du ikke gå glipp av!

Planløsning






LIVE BEAUTIFUL


























30




11


30


P

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0181/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 11C, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Theresesg 11 Borettslaget, org.nr. 945475145

Selgere
Christian Marco Riis
Selma Thorsdatter Dommerud

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
35 247,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 335 247,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 336 627,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 346 127,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trappeløp
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder, entré/gang, bad, ett soverom, stue og kjøkken. Leiligheten disponerer også en brannbalkong (utgang fra soverommet).
I tillegg er det tilgang på tre eksterne boder - én i samme oppgang (rett ved inngangen til leiligheten), én på loft og én i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA samt brannbalkongen ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2014.

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
Eventuell kommentar: Utbygging av loft i fjerde/femte etasje i oppgang C i regi av tidligere andelseier. Har ikke mer info.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe riss i fuger mellom fliser i nedre del av våtsone ved dusj.

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)
Ja
Beskriv: Vannlekkasje fra rør i kjelleren. Utbedret av styret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det ene vinduet lengst til høyre på kjøkkenet går ikke an å åpne. De fem øvrige vinduene på kjøkkenet kan åpnes som normalt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygården er fra rundt år 1900, og skjevheter må påregnes.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Varmluftfunksjon i stekeovn er defekt. Dør i skyvedørsgarderobe kan være noe tung å skyve.

2. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med tidligere salg i 2022.

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?
Tilstandsrapport i forbindelse med tidligere salg i 2022.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdører med 2-lags glass.

Innvendige overflater.
Flislagt bad og malt overflate i himling. Øvrige rom har tregulv malte overflate på vegger og i himling.

Takhøyder:
Høyestetakhøyde måles til å være ca 2,91m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,59m i soverom.

Tiltak etter byggeår:
2025:
Ny oppvaskmaskin
2023:
- Oslo Riv AS utførte arbeid med å rive ned en innervegg i soverom.
- Ny platetopp utført Brudevold Elektro AS.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Brannbalkong soverom: TG2 gis grunnet avflassing av maling på rekkverk samt alger på overflate.
- Vinduer og dører: TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu/innerdører tar i karm ved bruk, det ene vinduet

lengst til høyre på kjøkkenet går ikke an å åpne entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
- Kjøkken - Overflater og innredning: TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
- Kjøkken - Avtrekk: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
- Avløpsrør: TG2 gis grunnet alder.
- Vannledninger: TG2 gis grunnet tettemuffer rundt vannledninger i kjøkkenbenk er ikke montert, alder.
- Ventilasjon: TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikkvurdert.

Elektrisk anlegg:
Avvik registret: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Panelovner
- Lysekrone i stuen

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Gulvvarme på bad
- Øvrige elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 614 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 4 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader drift (varmtvann, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, trappevask, øvrig drift og vedlikehold): kr 3 661
Avdrag felleslån: kr. 379
Renter felleslån: kr. 160
Dugnad: kr. 75
Bredbånd: 349

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 574 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 299 598,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Theresesgt 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Theresesgt 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 945475145 Borettslaget Theresesgt 11 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Styreleder informerer per 28.04.2026 om at det ikke er planlagt noen store vedlikeholdsprosjekter.

Det er kalt inn til generalforsamling 12.05.2026. Innkallingen er p.d.d ikke klar. Årsmeldingen med informasjon om styrets arbeid, ligger imidlertid vedlagt i salgsoppgaven. Styreleder informerer om at det ikke er meldt inn noen saker til behandling.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 35 247,-pr. 07.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207629456, Obos BBL
Annuitetslån, 12 terminer per ar.
Rentesats per 07.04.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til infrielse: 76.988
Saldo per 07.04.2026: 754587 Andel av saldo: 35 247 (siste termin 31.07.2032)
Flytende rente
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 474,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 211 680. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 126 981.

Regnskapet for2025 og budsjett for 2026 vil være tilgjengelig ved innkallingen til årsmøtet 2026. Det er sendt ut et forhåndsvarsel om at årsmøtet avholder 12.05.2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlig dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Alle som ønsker å ha husdyr skal søke om dette til styret. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra fellesarealene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89878265

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 838 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært område på Bislett, like ved Stensparken. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor, har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er blant

annet få minutters gange til Kiwi og Joker.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

God offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for installasjon brannalarmanlegg datert 2014.

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

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

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

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Thereses gate 9 - etablering av brannvarslingsanlegg
Saksnummer: 202521811

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

Stensgata 7E - bruksendring av kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202522509

Pågående plansaker i området (utvalgte):
Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

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/

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

301/216/221:
22.11.1902 - Dokumentnr: 900501 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

16.05.1929 - Dokumentnr: 912833 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Theresesgt 13
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

30.11.1929 - Dokumentnr: 912834 - Best om

garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

11.03.1880 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:189

09.11.1901 - Dokumentnr: 900139 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

13.02.1991 - Dokumentnr: 7908 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/1206
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1175/1206
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2004 - Dokumentnr: 13890 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/1206
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1175/1206

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.

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende: Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved at Kkjøkken er flyttet til stue og bad er etablert der hvor opprinnelig kjøkken var. Nytt soverom med garderobe er etablert der hvor det opprinnelige badet var plassert. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 481,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 750,-

Samlet skal selger betale kr. 144 894,- 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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Thereses gate 11C

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
341 elever, 18 klasser	0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**14 min**
971 elever, 65 klasser	1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	**17 min**
575 elever, 28 klasser	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**7 min**
416 elever, 25 klasser	0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**10 min**
408 elever, 30 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	**9 min**
Kristelig gymnasium	**10 min**
450 elever, 15 klasser	0.8 km

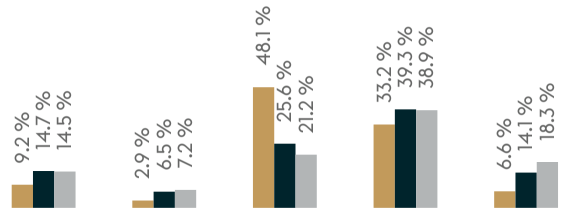
Offentlig transport

Stensgata	**1 min**
Linje 19N	0.1 km
Stensgata	**2 min**
Linje 17, 18	0.1 km
Majorstuen	**18 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
Nationaltheatret stasjon	**23 min**
Totalt 10 ulike linjer	2 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**8 min**
72 barn	0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**8 min**
69 barn	0.7 km
Rosenborg barnehage (2-6 år)	**9 min**
25 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	4 min
The Work Out	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Thereses gate 11C
0358 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1903
BRA:	71 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	0	1

Supertakst

GNR: 216 BNR: 221 ANR: 16

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Thereses gate 11C
0358 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41710

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Brannbalkong soverom	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu/innerdører tar i karm ved bruk, det ene vinduet lengst til høyre på kjøkkenet går ikke an å åpne entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet tettemuffer rundt vannledninger i kjøkkenbenk er ikke montert, alder.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue og bad er etablert der hvor opprinnelig kjøkken var.
Nytt soverom med garderobe er etablert der hvor det opprinnelige badet var plassert.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Åpninger i rekkverk er større enn 10cm. Lav høyde samt større åpninger i rekkverk gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.4.2026	**17.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Selma Thorsdatter Dommerud, Christian Marco Riis** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thereses gate 11C, 0358 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**221**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**16**	Leilighetsnr:	**H0302**		
Byggeår:	**1903** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Leiligheten ble oppgradert i 2014 med nye overflater, bad og kjøkken. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,91m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,59m i soverom. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk i bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdører med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Oslo Riv AS utførte arbeid med å rive ned en innervegg i soverom.	Ja

2023	Ny platetopp utført Brudevold Elektro AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**2**
Boder.	**13**	**0**	**13** Romfordeling: Boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**71**	**58**	**13**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Merket: H0302.
Bod i trappeløp på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Bod fremvist av eier.
Kjellerbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Merket: H0302.

Arealet til balkong bør betraktes som omtrentlige, ettersom det ikke er definert bruksrett av arealet på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Brannbalkong soverom

Type	Balkong
Vest-vendt brannbalkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på rekkverk samt alger på overflate.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/vask anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdører med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Originale innerdører i malt utførelse. Entrédør har ikke påvist lyd - og brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør fra 1990. Innerdør til bad med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Avflassing av maling på karmer.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.
Det ene vinduet lengst til høyre på kjøkkenet går ikke an å åpne.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av entre/gang registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Det registreres slitte håndtak i stål som anbefales å byttes ut.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Oppvaskmaskinen er ny i 2025 og ble montert av fagfolk.
Kjøkken fra 2014 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 20mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Kjøkken er flyttet til stue og bad er etablert der hvor opprinnelig kjøkken var.
Nytt soverom med garderobe er etablert der hvor det opprinnelige badet var plassert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,59m
Entre/gang: 2,51m
Bad: 2,61m
Kjøkken: 2,91m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Åpninger i rekkverk er større enn 10cm. Lav høyde samt større åpninger i rekkverk gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre/gang via felles anlegg og i kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2026.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Tettemuffer rundt vannledninger i kjøkkenbenk er ikke montert om en lekkasje skulle ha oppstått.
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad ved servantskap.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere tettemuffer rundt vannledninger for å sikre at vann ledes til fordelskap og ikke til kjøkken. Det kan i ytterste konsekvens medfører skader på kjøkken og gulv.
Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det foreligger faktura fra Brudevold Elektro AS i 2023 for bytte av platetopp.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 60x60 og 5x5 i dusjsone. Flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2014 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Det anbefales å behandle dørblad i underkant med våtromsmaling for å forhindre fuktsvelling i tiden som kommer.

Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Defekt tettelister til dusjdører som bør byttes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

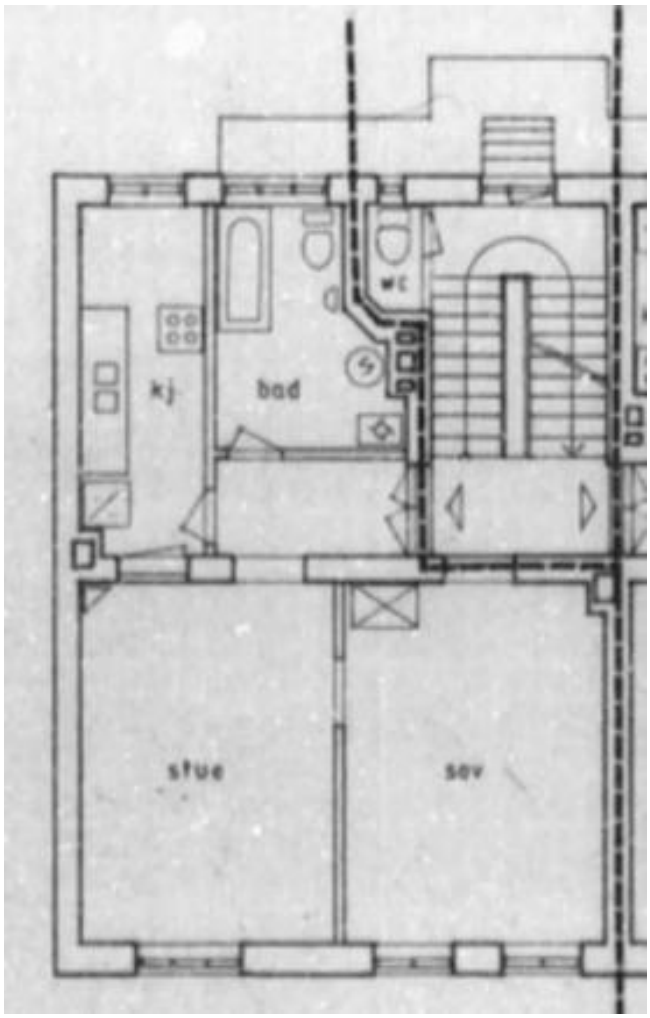
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Marco Riis	9578-5993-4-3971563	2026-04-11 09:32:52
Selma T Dommerud	9578-5999-4-3831377	2026-04-10 16:48:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0181/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 11C, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Christian Marco Riis, Selma Thorsdatter Dommerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 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
Polisenummer: 89878265
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2014.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbygging av loft i fjerde/femte etasje i oppgang C i regi av tidligere andelseier. Har ikke mer info.

---

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?

Ja

Beskriv: Noe riss i fuger mellom fliser i nedre del av våtsone ved dusj.

---

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)

Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra rør i kjelleren. Utbedret av styret.

---

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

Ja

Beskriv: Det ene vinduet lengst til høyre på kjøkkenet går ikke an å åpne. De fem øvrige vinduene på kjøkkenet kan åpnes som normalt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bygården er fra rundt år 1900, og skjevheter må påregnes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmluftfunksjon i stekeovn er defekt. Dør i skyvedørsgarderobe kan være noe tung å skyve.

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: Tilstandsrapport i forbindelse med tidligere salg i 2022.

---

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? Tilstandsrapport i forbindelse med tidligere salg i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 5-0181/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Selma T Dommerud	**2026-04-10**	**Christian Marco Riis**	**2026-04-11**

Identifikasjon

Selma T Dommerud

Identifikasjon

Christian Marco Riis

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Thereses gate 11C
Postnr	0358
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	16 /
Gnr.	216
Bnr.	221
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1340380
Dato	06.12.2021



Innmeldt av	Hilde Vandaskog

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgt 11		**Vår ref.:**	1617/16	**Fødselsdato eier:**	23.03.1995
Thereses gate 11 C		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	12.02.1996
0358 OSLO		**Eiere:**	Christian Marco Riis, Selma Dommerud		
Organisasjonsnr:	945 475 145	**Andelsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 624**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	379
	Felleskostnader drift	3 661
	Renter felleslån	160
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Bredbånd	349

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	35 247	Gjeld siste årsoppg.:	35 999
Klient ajourf. lån:	754 587	Klient gj. s. årsoppg.:	770 686

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207629456, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76.988

Saldo per 07.04.2026: 754 587

Andel av saldo: 35 247

(siste termin 31.07.2032)

Flytende rente

Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Filip Danielsson
Adresse:	Thereses Gate 11 A
Postnr/-sted:	0358 OSLO
Telefon:	Mob.: 41238527
E-post:	filip_danielsson@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	35 999	Andre inntekter:	1 678
Annen formue:	30 474	Utgifter:	2 326		

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

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	216/221
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89878265

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgt 11	**Vår ref.:**	1617/16	**Fødselsdato eier:**	23.03.1995
Thereses gate 11 C	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	12.02.1996
0358 OSLO	**Eiere:**	Christian Marco Riis, Selma Dommerud		

Organisasjonsnr: 945 475 145

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

VEDTEKTER

For Theresesgate 11

Vedtatt på generalforsamling 20.05 1987

Endringer vedtatt 17.04. 2001
Endringer vedtatt 20.05.2010
Endringer vedtatt 03.05.2023

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Theresesgt 11 har forretningskontor i Oslo og er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom Theresesgt 11.

Videre har laget til formål å delta i, organisere, forvalte og oppføre andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på 300 hundre kroner. Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn èn andel.
Andre enn de som bor i boligen kan ikke bli eier i sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.
Dersom flere eier en andel sammen (herunder etter arv), skal det regnes som overlatelse av bruken til andre, jfr § 7 i disse vedtekter, dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 til 4-7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.
Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig beskjed om dette inne 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Hvis ikke melding om nekting av godkjenning har kommet fram til erververen innen den fristen, er ervereren i alle tilfelle å anse som godkjent.

Ervereren har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ervereren har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil godkjenning av ny andelseieren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet til være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr §§ 4-1 til 4-3 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

§6. Overlatelse av bruken til andre.

Overlatelse av bruken (herunder fremleie) av boligen, utover det som følger av andre til fjerde ledd i denne paragraf, er ikke tillatt uten styrets samtykke, jfr. Borettslagslova § 5-3.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. Borettslagslova § 5-4.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller person som nevnt i fjerde ledd nr. 3 i denne paragraf har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Jfr. Borettslagslova 5-5. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Andelseieren skal være borte i tidsrommet som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller Husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier må sende skriftlig søknad til laget om godkjenning av bruker til boligen, søknaden må inneholde kontaktinformasjon for ny bruker. Dersom laget ikke har sendt svar på søknaden innen en måned etter at søknad har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseierens ansvar ved overlatelse av bruken til andre:

1. Overlatelse av bruken til andre minsker ikke andelseierens plikter i forhold til borettslaget.
2. Fysiske andelseiere skal holdet styret orientert om hvor en kan få tak i ham, så lenge andelseieren har overtatt bruken av boligen til andre.

Dersom bruken blir overlatt i strid med reglene i denne paragrafen, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fraviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Borettslagslova § 5-9.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fraviking fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fraviking skal settes fram for tingretten.

Bortfall av bruksrett.

1. Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier
2. For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettighetsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten har falt bort.
3. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av andelseieren om ikke andelseieren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor andelseierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at andelseieren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at andelseieren skulle unngå eller overvinne følgende av hindringen

§ 7. Vedlikehold

Andelseieren plikter å holde boligen ved like ut over rammen i brl § 5-12. Eiendommen består av leiligheter med varierende standard og varierende kvalitet på vedlikeholdet. Med denne bakgrunn har laget besluttet at vedlikehold og utskiftning av sluk og avløpsrør frem til og med tilslutning på soilrørstammen skjer for andelseierens regning og risiko. Vannrør vedlikeholdes og utskiftes for andelseierens regning og risiko fra og med forgreningspunktet og videre inn i boligen. Elektriske ledninger vedlikeholdes og utskiftes for andelseierens regning og risiko fra og med boligens sikringsboks og videre inn i boligen.

§ 8. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Det kan velges varamedlemmer

§ 9. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede sammen.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, treffe vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 10. Firmategning

Styreleder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.
Leier av bolig i laget har møte- og talerett på generalforsamling jfr. Borettslagslovens § 7-2 annet ledd.

HUSORDENSREGLER FOR THERESES GATE 11

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2012

1. Generelt

1.1 Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboerne i Thereses gate 11, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, at eiendommen er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk, samt sikring mot tap/skade og unødvendige utgifter.

1.2 Alle andelseiere og beboere plikter å sette seg inn i og følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, husordensregler og rundskriv distribuert av styret.

1.3 Overtredelse av husordensreglene og/eller vedtekter skal rapporteres til styret. Kun skriftlige klager blir behandlet.

1.4 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

2. Leilighetene

2.1 Mellom kl.23.00 og kl.08.00 (kl.09.00 i helgene og på helligdager) skal det være nattero i gården. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

2.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

2.3 Ved lengre fravær skal beboer sørge for nødvendig tilsyn av leiligheten.

2.4 Balkonger/brannbalkonger skal ikke brukes til lagring av søppel, materialer og lignende eller klestørk.

2.5 Blomsterkasser og blomsterpotter på balkonger/brannbalkonger er den enkelte beboers ansvar. Blomsterkasser skal særskilt sikres.

3. Oppgangene

3.1 Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede. Postbud og lignende har egen nøkkel.

3.2 Beboer som mister fellesnøkkel plikter å melde fra om dette til styret og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

3.3 Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler og lignende i oppgangene da disse er rømningsveier ved brann.

3.4 Styret kontaktes for bestilling av nye skilt til ringeklokkene og postkasser da disse skal ha standard utforming.

4. Kjellerganger, loft og boder

4.1 Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene og på loftet grunnet brannsikkerhet. Det er forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

4.2 Styret kan fjerne hensatte gjenstander i fellesarealene uten forvarsel for eiers regning.

5. Utvendige fellesarealer

5.1 Sykler skal plasseres ved sykkelstativene.

5.2 Kun barnevogner kan plasseres i portrommet.

5.3 Røyking skal kun skje der det ikke sjenerer andre beboere, herunder under andre beboeres vinduer.

5.4 Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården. Unntatt fra denne bestemmelsen er parkering på særskilt opparbeidet plass for 4 stk. motorsykler. Disse parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet og motorsyklene skal ikke startes/kjøres inne i bakgården. Styret kan når som helst oppheve ordningen på bakgrunn av eventuelle mottatte klager.

6. Søppelkasser

6.1 Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården, og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i egen container. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, etc.) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene da renovasjonsetaten ikke fjerner disse.

6.2 Større gjenstander som for eksempler byggematerialer og elektriske artikler skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Disse må bortkjøres for egen regning og skal ikke plasseres i fellesarealene. Dersom dette ikke overholdes, vil gjenstandene fjernes for eiers regning.

7. Dugnad

Styret innkaller årlig til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer. Alle beboere oppfordres til å bidra i dugnaden.

8. Dyrehold

8.1 Alle som ønsker å ha husdyr skal søke om dette til styret.

8.2 Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra fellesarealene.

9. Utleie

Utleie av leiligheter reguleres av §7 i borettslagets vedtekter og skal alltid godkjennes av styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

10. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som gis av styret.

11. Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.



INNKALLING 2025

Borettslaget Theresesgt 11

Onsdag 14.05.2025 kl. 16:30
Bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgt 11

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 16:30 - Bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 35.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Filip Danielsson (2023-2025)
Styremedlem: Fredrik Pryser (2023-2025)
Styremedlem: Anja Gården (2024-2025)
Vara: Marita Isabell Sandnes (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Vi ser at rotasjon i styret alltid er positivt, og rollen som styreleder vil dermed være åpen for eventuelle interessenter. Hvis det ikke er noen som ønsker å stille, er nåværende styreleder Filip Danielsson villig til å stille for en ny periode.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Marita Isabel Sandnes ønsker å stille til valg som styremedlem, og nåværende styremedlem Fredrik Pryser har meldt interesse for å fortsette, men gir gjerne plass til nye medlemmer dersom det er andre som er interessert i å trå inn.

Styreleder Filip Danielsson vil ved behov også kunne stille som styremedlem for å sikre en god overlevering og bistand til en eventuell ny styreleder.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret oppfordrer borettslagets medlemmer til å vurdere å stille som varamedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**371 046**	**430 278**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	211 680	25 027
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 296	-84 260
B. Årets endring disponible midler	**126 384**	**-59 233**
C. Disponible midler	**497 429**	**371 046**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	574 882	430 133
Kortsiktig gjeld	-77 452	-59 087
C. Disponible midler	**497 429**	**371 046**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 121 509	1 077 373	1 082 054	1 234 204
Sum leieinntekt		**1 121 509**	**1 077 373**	**1 082 054**	**1 234 204**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 121 509**	**1 077 373**	**1 082 054**	**1 234 204**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 935	5 000	5 000
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad		71 743	92 925	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	92 613	84 735	97 800	117 125
Kommunale avgifter/renovasjon		291 846	250 949	291 000	330 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	1 216	0	0	7 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 663	3 316	500	5 500
Reparasjon og vedlikehold	7	19 560	206 338	96 000	88 500
Revisjonshonorar		5 519	5 270	5 350	6 000
Forretningsførerhonorar		62 277	59 087	62 000	65 000
Andre honorar	8	8 850	688	2 000	2 000
TV/bredbånd		126 218	134 597	142 000	112 000
Forsikring		153 815	144 349	154 000	177 000
Eiendomsskatt		-52	0	0	0
Andre kostnader	9	6 542	3 865	3 000	5 500
Sum kostnad		**884 743**	**1 026 052**	**993 650**	**1 056 325**
Driftsresultat		**236 766**	**51 321**	**88 404**	**177 879**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 003	26 779	0	0
Rentekostnad		57 090	53 072	54 933	50 898
Netto finansposter		**25 086**	**26 293**	**54 933**	**50 898**
Årsresultat		**211 680**	**25 027**	**33 471**	**126 981**
Overført til/fra annen egenkapital		211 680	25 027	0	0
SUM OVERFØRINGER		**211 680**	**25 027**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	550 277	550 277
Bygninger	3	3 682 620	3 682 620
Sum anleggsmidler		**4 232 897**	**4 232 897**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 068	147
Forskuddsbetalte kostnader		52 746	-97 316
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		520 068	527 302
Sum omløpsmidler		**574 882**	**430 133**
SUM EIENDELER		**4 807 779**	**4 663 030**

Balanse 2024 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		**7 500**	**7 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 035 072	-1 246 751
Sum opptjent egenkapital		**-1 035 072**	**-1 246 751**
Sum egenkapital	**10**	**-1 027 572**	**-1 239 251**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	862 068	947 364
Borettsinnskudd		4 895 830	4 895 830
Sum langsiktig gjeld		**5 757 898**	**5 843 194**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 716	49 348
Påløpne renter		294	314
Annen kortsiktig gjeld		6 443	9 425
Sum kortsiktig gjeld		**77 452**	**59 087**
Sum gjeld		**5 835 350**	**5 902 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 807 779**	**4 663 030**
Pantstillelser	12	5 757 898	5 843 194

Sted:_____ Dato:_____

Filip Danielsson	Anja Gården	Fredrik Pryser
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	882 048	882 048
3619 Dugnadstillegg	22 500	13 500
3620 Bredbånd	74 850	45 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	55 623	51 484
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	86 488	85 341
Sum	**1 121 509**	**1 077 373**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	35 000
Sum	**39 935**	**39 935**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 682 620	550 277
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 682 620	550 277
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 682 620	550 277
Anskaffelsesår :	1987	1987
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 25 andeler.
Borettslagets eiendom er oppført på gnr 216, bnr 221 i Oslo kommune. Eiertomt på 838 kvm.
Borettslaget er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 89878265.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	18 479
6311 Vaktmester Usbl	19 476	0
6361 Fast renhold	64 281	60 301
6392 Containerleie/tømming	8 855	4 375
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 580
Sum	**92 613**	**84 735**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	1 216	0
Sum	**1 216**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	400	2 977
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	805	0
6552 Driftsmateriell	3 458	339
Sum	**4 663**	**3 316**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	189 737
6603 Vedlikehold elektro	0	12 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 535	3 086
6643 Glassarbeid/Vindu	12 025	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 265
Sum	**19 560**	**206 338**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	688
6716 Honorarkostnader øvrige	8 125	0
Sum	**8 850**	**688**

Konto 6714 gjelder fakturering av eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 121	0
7719 Møter, div. styret	2 207	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 513
7770 Betalingskostnader	1 075	1 006
7773 Omkostninger innkreving	2 133	346
7795 Husleietap	6	0
Sum	**6 542**	**3 865**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 500	0	7 500
Sum innskutt egenkapital	**7 500**	**0**	**7 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 246 751	211 679	-1 035 072
Sum opptjent egenkapital	**-1 246 751**	**211 679**	**-1 035 072**
Sum egenkapital	**-1 239 251**	**211 679**	**-1 027 572**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Obos BBL**
Lånenummer:	**98207629456**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.08.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	947 364
Avdrag i perioden:	85 296
Lånesaldo 31.12:	**862 068**
Saldo 5 år frem i tid:	347 069

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207629456	1	50 042	50 042
	2	46 349	92 698
	4	40 268	161 072
	1	39 757	39 757
	3	37 160	111 480
	3	35 824	107 472
	1	34 262	34 262
	2	33 782	67 564
	3	29 863	89 589
	1	24 999	24 999
	1	22 596	22 596
	1	22 116	22 116
	1	21 380	21 380
	1	17 041	17 041

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	862 068
Innskuddskapital	4 895 830
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 757 898**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 232 897**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 4 895 830,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgt 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Theresesgt 11		
Styreleder	Filip Danielsson (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Anja Gården (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Fredrik Pryser (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Theresesgt 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Theresesgt 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 77SB5-XWB3S-GYZCY-0D3JW-1KIKD-1DB8O

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 77SB5-XWB3S-GYZCY-0D3JW-1KIKD-1DB8O

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7SB5-XWB3S-GYZCY-0D3JW-1KIKD-1DB8O

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Theresesgt 11

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Filip Danielsson
Styremedlem, Fredrik Pryser
Styremedlem, Anja Gården
Varamedlem, Marita Isabell Sandnes

Styret i Borettslaget Theresesgt 11 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Theresesgt 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Theresesgt 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 945475145

Borettslaget Theresesgt 11 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Theresesgt 11 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89878265. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Theresesgt 11 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- **Eltilsyn:** I løpet av høsten ble det gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget, og styret har arbeidet med å utbedre noen mindre avvik. Da sikringsskapene er eldre enn fem år, ble vi anbefalt å vurdere en serviceavtale med et sertifisert elektrikerfirma for årlig kontroll og vedlikehold. Vi er i anbudsprosess og forventer å tegne en avtale innen sommeren.
- **Nytt HMS-verktøy:** For å sikre at styret har et godt verktøy som sikrer at vi etterlever HMS-krav og enkelt kan overføres til nye styresammensetninger, har vi tegnet avtale og tatt i bruk USBL sitt HMS-verktøy "Bevar HMS".
- **Avtale med Rasfare.no**: Styret har tegnet en sikkerhetsavtale med Rasfare.no
- **Rørutbedring:** Etter utbedringen av rør i kjelleren har det oppstått en mindre lekkasje. Denne ble utbedret av rørleggerfirmaet som utførte oppgraderingen, og en ny tilsyn ble gjennomført.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hovedsakelig fokusert på HMS-relaterte aktiviteter. For mer informasjon om dette, vennligst se HMS-seksjonen.

Inngangsdører og lås:

Som flere av dere er kjent med, har det vært en del utfordringer med dørene og låsene for inngangsdørene. For oppgang C har problemene vært størst, og man står nå i en situasjon der man må bruke ulike nøkler for hovedport og inngangsdør. Det har også vært en del problemer med låsene og dørene til oppgang A samt hovedporten.

På bakgrunn av dette har styret begynt å se på hvordan dette kan utbedres og har begynt å ta kontakt med ulike leverandører av lås- og nøkkelsystemer. Vi kommer også til å se på om dørene kan utbedres eller eventuelt må skiftes. Vi forventer å ha mer informasjon til deling og diskusjon på generalforsamlingen.

Styrets sammensetning: Styremedlem Anja Gården flyttet ut i løpet av høsten, og derfor har varamedlem Marita Isabel Sandnes tatt en aktiv rolle i styret.

Alle plasser i styret er i år oppe til valg, og vi har diskutert følgende:

Vi ser at rotasjon i styret alltid er positivt, og rollen som styreleder vil dermed være åpen for eventuelle interessenter. Hvis det ikke er noen som ønsker å stille, er nåværende styreleder Filip Danielsson villig til å stille for en ny periode.

Marita Isabel Sandnes ønsker å stille til valg som styremedlem, og nåværende styremedlem Fredrik Pryser har meldt interesse for å fortsette, men gir gjerne plass til nye medlemmer dersom det er andre som er interessert i å trå inn. Styreleder Filip Danielsson vil ved behov også kunne stille som styremedlem for å sikre en god overlevering og bistand til en eventuell ny styreleder.

Uavhengig av fremtidig sammensetning vil styret selvsagt sikre en god overføring for alle roller.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgt 11.
14.05.2025 kl. 16:30 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Filip Danielsson

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 10 + 2 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 13

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 35.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Det kan velges varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Filip Danielsson for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marita Isabell Sandnes for 2 år.
Valgt ble: Jan Christian Maltau for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Pryser for 1 år.

Møte hevet: 17:00
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Filip Danielsson (2025-2027)
Styremedlem, Marita Isabell Sandnes (2025-2027)
Styremedlem, Jan Christian Maltau (2025-2026)
Varamedlem, Fredrik Pryser (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Theresesgt 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Filip Danielsson (sign.)	15.05.2025

Anmeldelse
Tegning

Nr 1184
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående innleg. for bad- og vannklosetter

på eiend.nr. 11 Thereisegaten

Innlevert 8 okt 1929 Attestert

Anmeldes Oslo kjøkken- og vann- og klosettvesen

Oslo den 8de okt. 1929

A. Kielland

VANNLEDNINGSVESENET
Nr. 003985 14.OKT.1929
HOVEDKONTORET

Overlæres Oslo vann og kloakkvesen.
Klosettene vil måtte utføres i overensstemmelse med gjeldende regler for W.C.-rom, uten direkte lys. Klosettene vil bli betjent med fjær. Det vil bli gitt særskilt beskjed.

Oslo helseråd 14/10 1929
Den kommunale

L. Dietz

N. D. J.-No. 228-02
6 Bilag.

OPMAALINGSCHEFEN
B. J.-No. 79
1903
KRISTIANIA

9) Annullelse
1) Situationsplan
2) Fjeldplan
3) 1ste Et. plan
4) 2de 3die og 4de Et. plan
5) Snit og Facade.
6) Tabel pa. Bueareahavende
7) Ny Situationspl. af 1/12-02
8) " Fjeldplan " "
9) " 1ste Etages Plan " "
10) " 2det 3die og 4de " "
11) " Snit og Facade.
12) " Indlevert
13) " Orienteringsplan.
14) " Skema af Snit C D
15) Stadsing. Bestem.
16) Gjenpart af Tilsigelses Erklæring
17) Brev om Lerkonstruktion
18) " " Sandkasse.

Expeditions-Dokument

Vaaningshuus
paa Matr.-No. 9de 2det 9de 11 Thereses Gade
Indleveret den 26de November 02 Attesteret 29de December 1902

STADSINGENIØREN
1899-02-I
KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den aarde Sundhedskommission.

Kristiania den 27de Nov. 1902
O. Bjelke Stattermann

III C
1902.

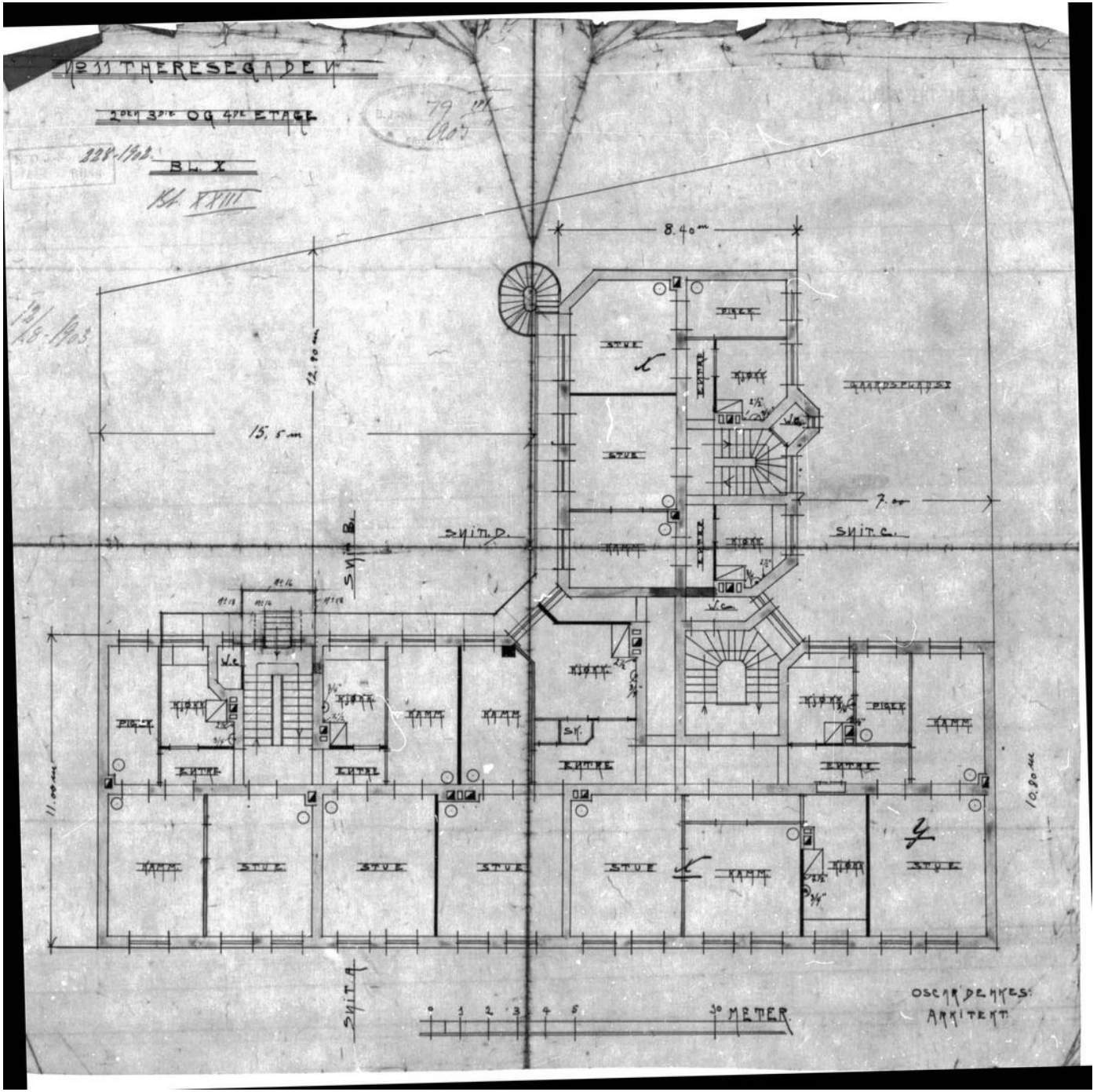
De viglige maal er paategnet situationsplanen med blyant. Forøvrigt intet at bemerke
29 November 1902.
Gamst Sæth

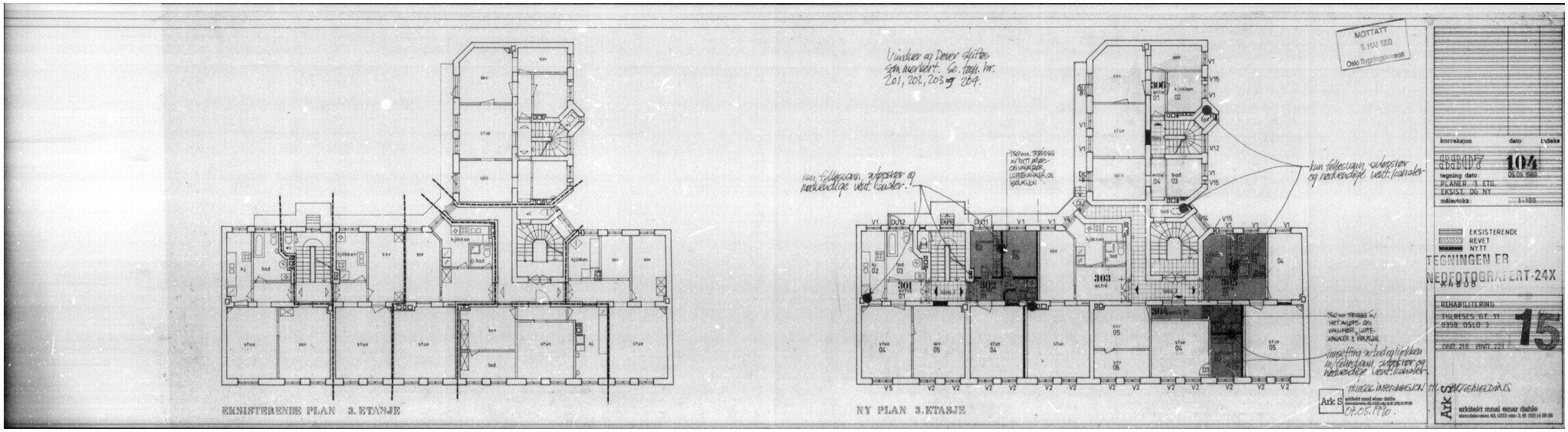
37 II
2.

Gadens Bredde er 15,70 m; den er grasbeidet af Byen og vil ikke undergaa nogen væsentlig Forandring.
Kristiania 29de Novbr. 2
Thorvald Gulbrandsen.

KRISTIANIA
408/02
VANDV. OG KLOAKVÆSEN

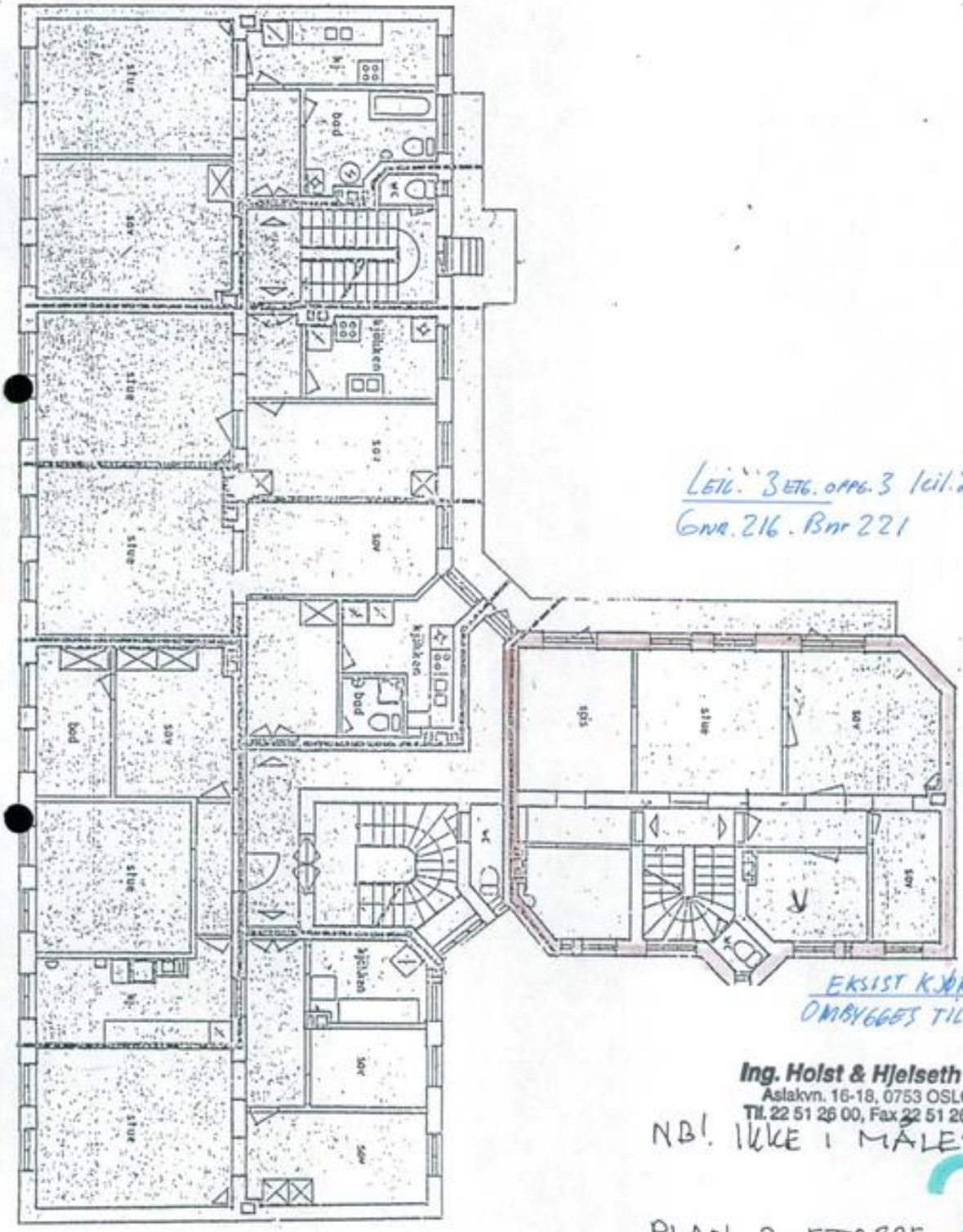
1899 I
Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kr.a Stadsingeniørkontor, 1 December 1902.
P. A. Amdam
Reinar Glærum


No 11 THERESEGADE IV
2DEN 3DJE OG 4DE ETAGE
328-1902
B. L. X
Bl. XVIII
79
1903
8.40 m
15.5 m
12.90 m
7.00
SUITE B.
SUITE D.
SUITE C.
SUITE A
W.C.
STUE
KAMM
KJØKK
0 1 2 3 4 5 10 METER
OSCAR DEMMER
ARKITEKT


EKSISTERENDE PLAN 3. ETASJE
NY PLAN 3. ETASJE
MOTTATT
9. MAI 1990
Oslo Byrettingskontor
Vinduer og Dører slettes som anvendt. Se. tegn. nr: 201, 202, 203 og 204.
kun fellesrom, adkomster og nødvendige vert. kanaler.
korreksjon
dato
tegning dato
06.05.1990
PLANER 3. ETG.
EKSIST. OG NY
målestokk:
1:100
EKSISTERENDE
RIVET
NYTT
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X
RIHABILITERING
THERESES GT. 11
0358 OSLO 3
GNT. 216 BNT. 221
104
15
arkitekt mnal einar dahle

THERESES GATE 11

VEDLEGG 10



LEIL. 3 ETG. OPPG. 3 leil. 24
GNR. 216. BNR 221

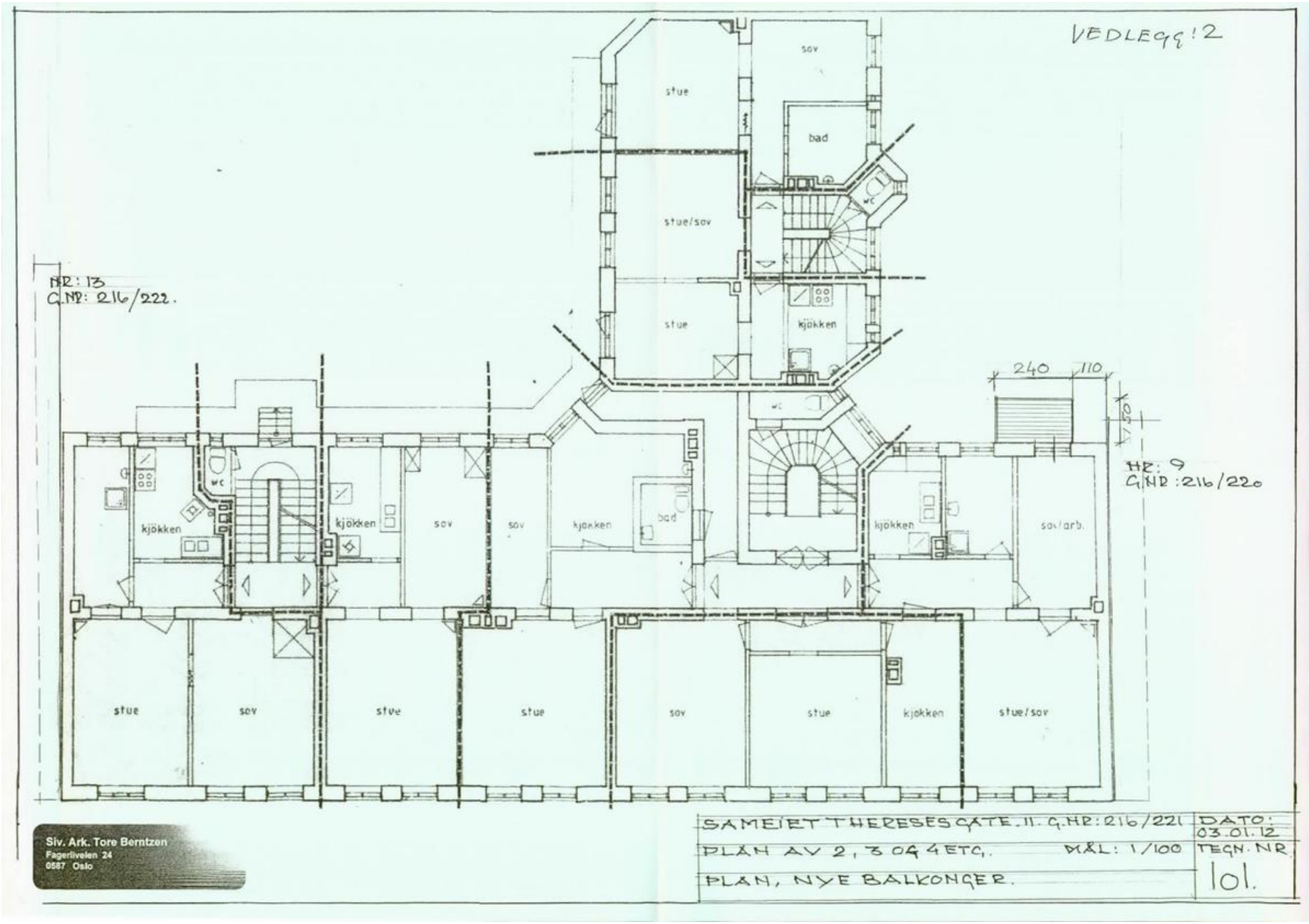
EKSIST KJØKKEN
OMBYGGES TIL BAD

Ing. Holst & Hjelseth AS
Aslakvn. 16-18, 0753 OSLO
Tlf. 22 51 26 00, Fax 22 51 26 01

NB! IKKE I MÅLESTOKK!

PLAN 3. ETASJE 2

A. L. HØYER A/S
8.5.-00 RH


VEDLEGG 2
HR: 13
G.NR: 216/222.
stue
sov
bad
stue/sov
stue
kjökken
240
110
HR: 9
G.NR: 216/220
kjökken
kjökken
sov
sov
kjökken
bad
kjökken
sov/arb.
stue
sov
stue
stue
sov
stue
kjökken
stue/sov
Siv. Ark. Tore Berntzen
Fagerliveien 24
0587 Oslo
SAMEIET THERESESGATE. 11. G.NR: 216/221
DATO: 03.01.12
PLAN AV 2, 3 OG 4 ETG.
MÅL: 1/100
TEGN. NR
PLAN, NYE BALKONGER.
101.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 22.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105774-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 11C	Eiendom:	216/221
Tiltakshaver:	Tor Kolbjørn Austdal	Adresse:	Thereses gate 11 C, 0358 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THERESES GATE 11 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.02.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Tor Kolbjørn Austdal, Thereses gate 11 C, 0358 OSLO, tor.austdal@getmail.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Midt-Telemark Brannservice AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Dato: 13.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201316955-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 11	Eiendom:	216/221/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Theresesgate 11	Adresse:	Thereses gate 11, 0358 OSLO
Søker:	Midt-Telemark Brannservice AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THERESES GATE 11

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.03.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Borettslaget Theresesgate 11, Thereses gate 11, 0358 OSLO, andersen.erik@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen arkitekt
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 15.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202409-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 11	Eiendom:	216/221/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Theresesgt. 11	Adresse:	Theresesgt. 11, 0358 OSLO
Søker:	Tore Lund Berntzen arkitekt	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 11

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.11.2012.

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

Klagen på tillatelsen er ikke ferdigbehandlet. Dersom behandling av klagen medfører at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må tiltaket vurderes på nytt.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Theresesgt. 11, Theresesgt. 11, 0358 OSLO, andreas.hauger@vizeum.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Ole Petter Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dato: 12 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200703615-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 11	Eiendom:	216/221
Tiltakshaver:	Kristine N. Tonhaugen	Adresse:	Gamle Ringeriksvei 17, 1368 STABEKK
Søker:	Ole Petter Arnesen AS	Adresse:	Trudvangveien 26, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - THERESES GATE 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til: Kristine N. Tonhaugen, Gamle Ringeriksvei 17, 1368 STABEKK, ivatonha@online.no

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

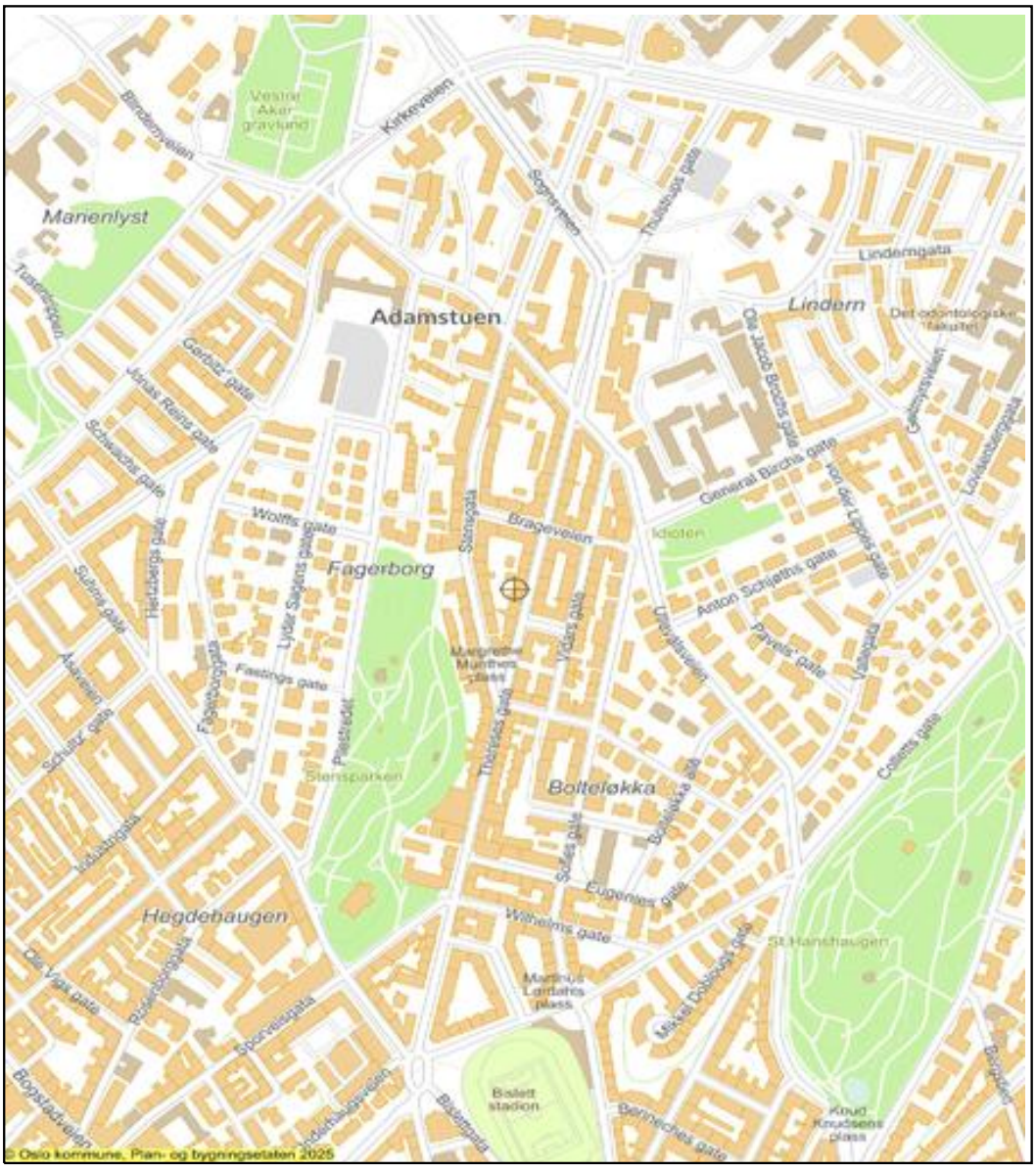
Sentralbord: 02 180
Kundesenter 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oversiktskart

Adr.:	Thereses gate 11 C	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	216 / 221	**Skolekrets (2020/2021):**	Marienlyst



Dato: 07.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

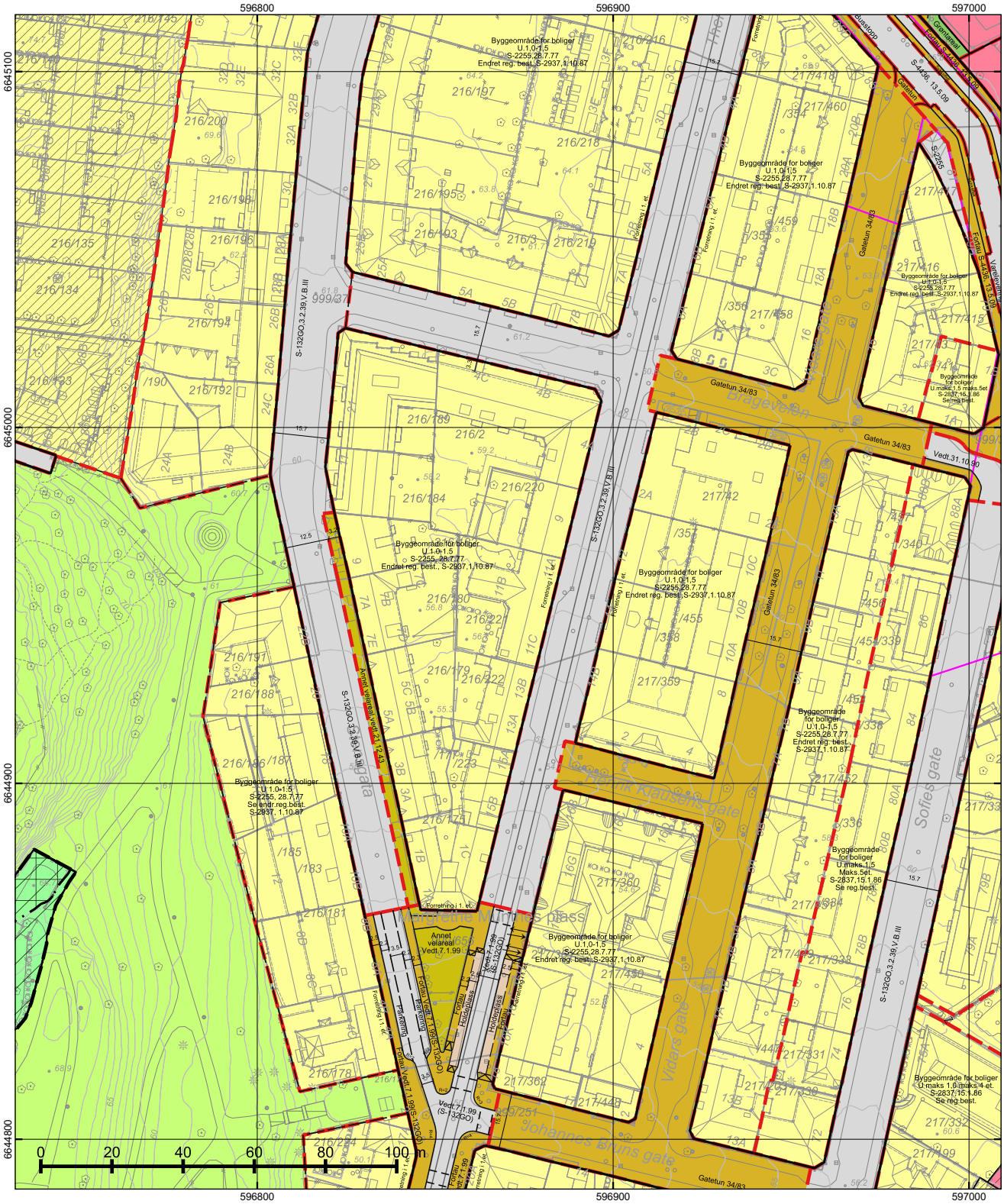
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

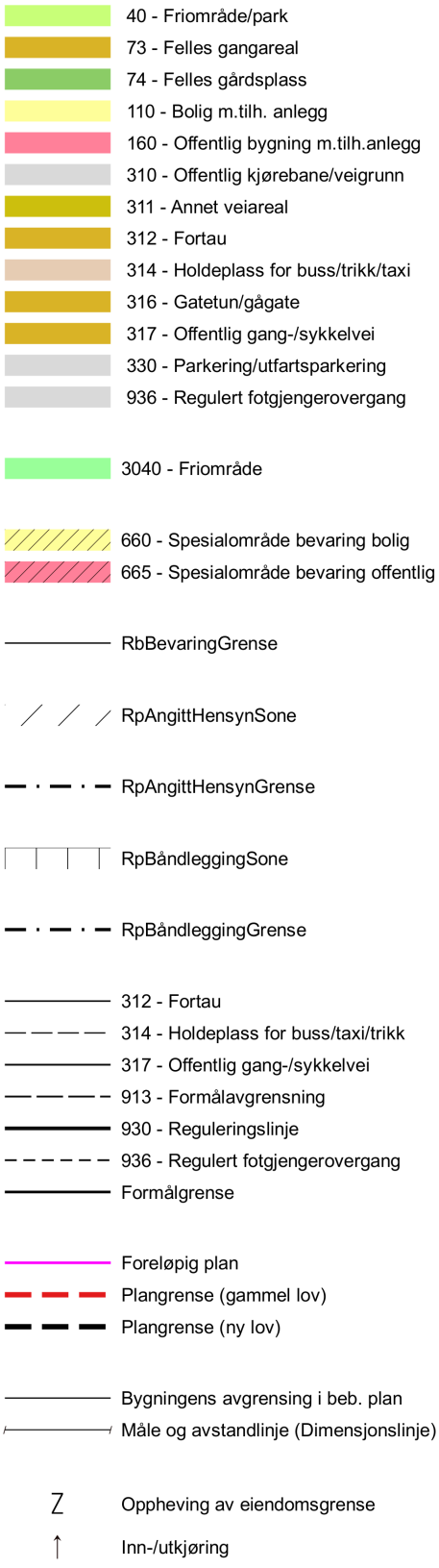
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

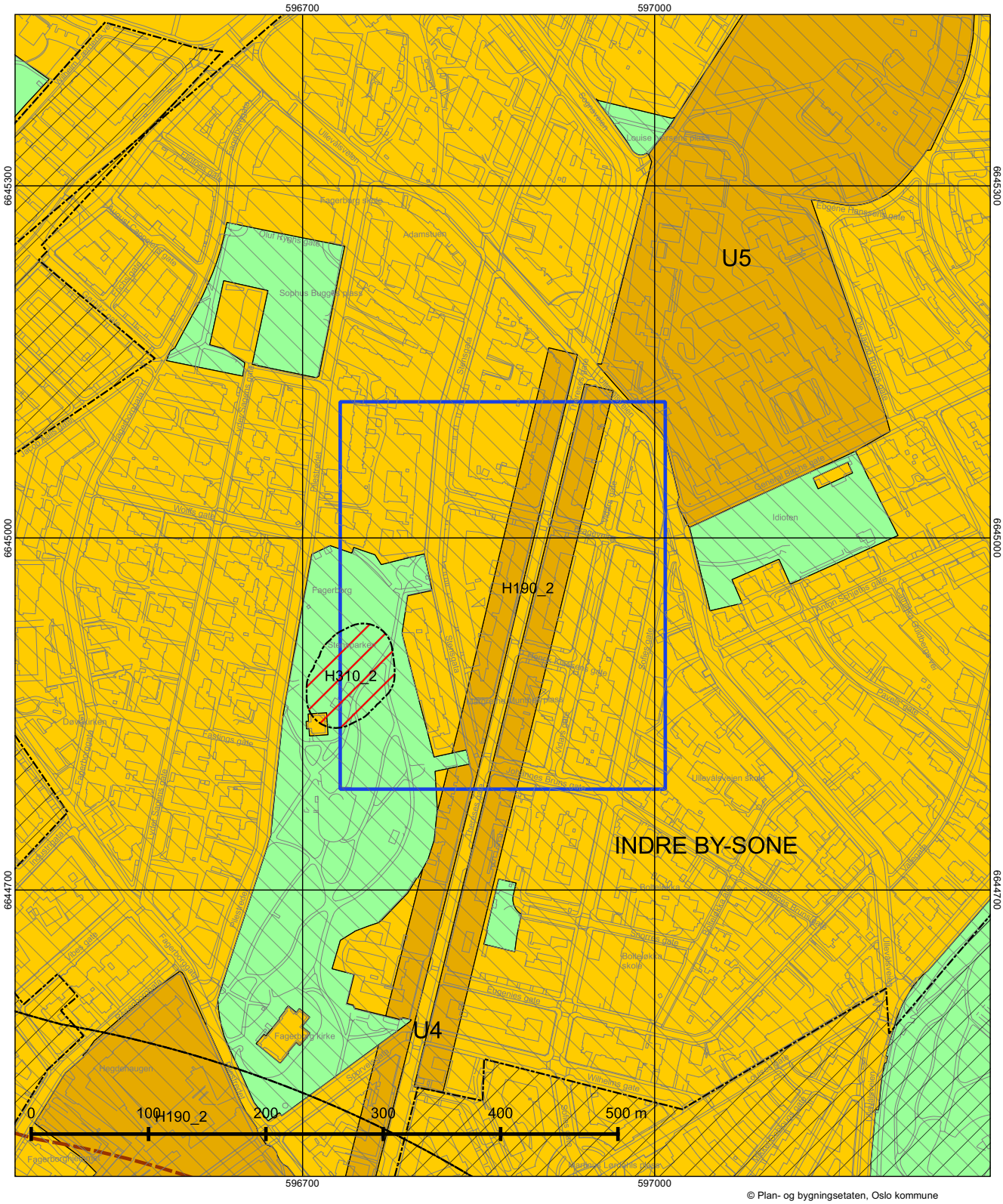
PlottID/Best.nr: 155484/ 86529829
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/221

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: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155484/86529829
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
THERESES GATE 11C

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529829
9104596

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 221

Vi viser til bestilling av 20260407 for THERESES GATE 11C.

GNR. 216 BNR. 221

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.11.1901.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

833 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

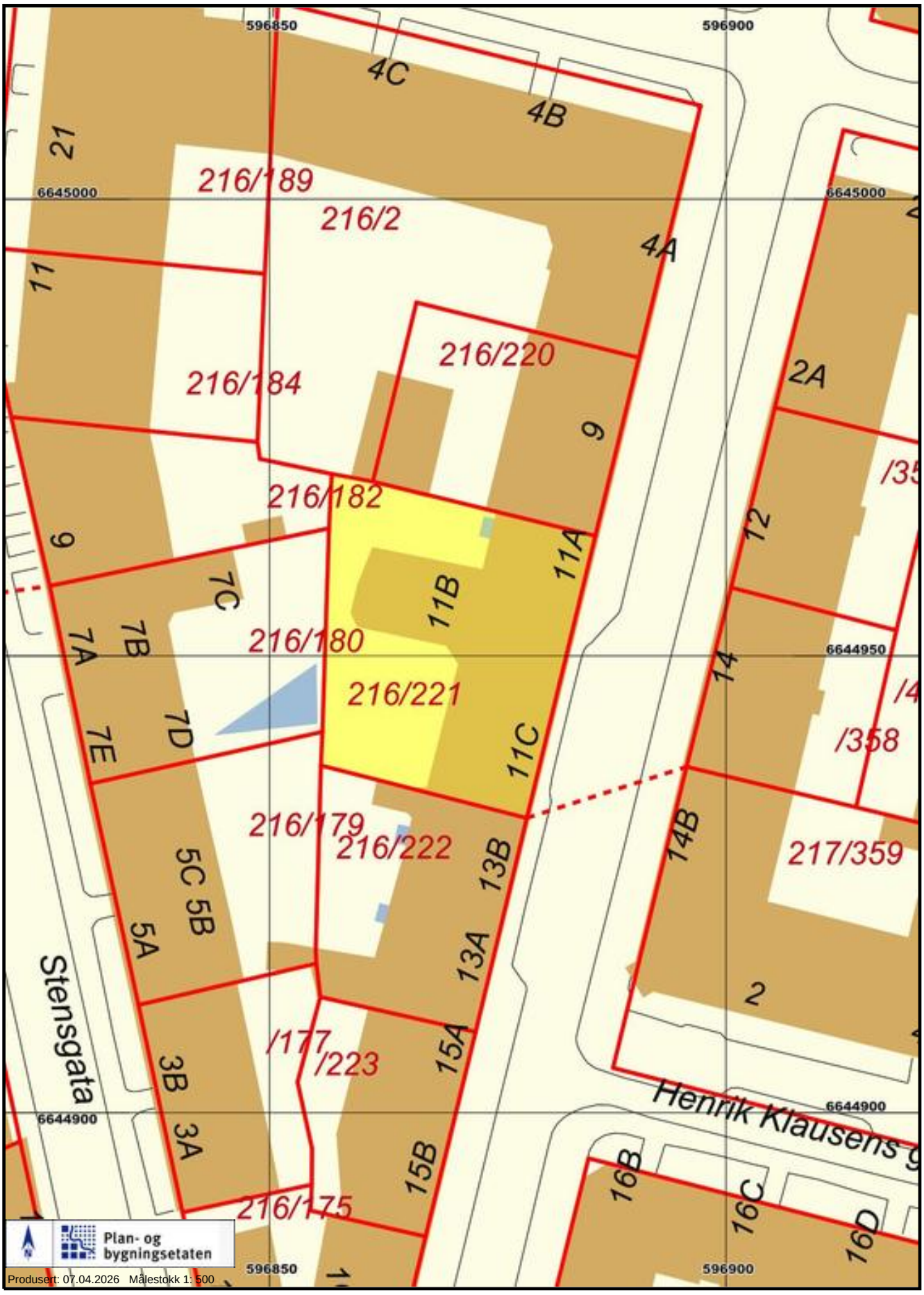
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596850
596900
6645000
6644950
6644900
4C
4B
4A
21
11
9
2A
12
14
14B
2
216/189
216/2
216/184
216/220
216/182
216/180
216/221
216/179
216/222
/177
/223
216/175
/358
217/359
11A
11B
11C
7A
7B
7C
7D
7E
5A
5C 5B
3A
3B
13A
13B
15A
15B
16B
16C
16D
Stensgata
Henrik Klausens g
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 500



Thereses gate 11 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.04.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

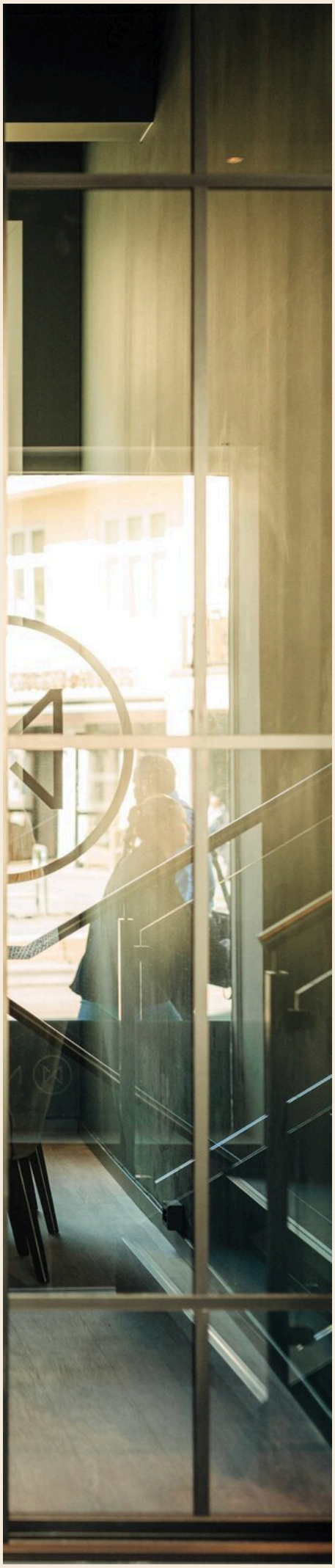
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0181/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 11C 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

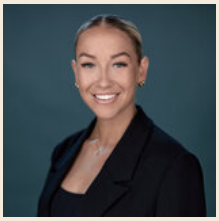
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874