NORDVIK

Thereses gate 16B

2 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 16B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.07.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående & attraktiv 3-roms loftsleil. m/balkong, peis & bonusrom - Klassisk bygård, lite innsyn, gulvareal 100 kvm

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**194 150,-**
Totalpris	**7 906 034,-**
Fellesgjeld	**211 884,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 589,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Thereses gate 16B - En gjennomgående, sjarmerende og gjennomført loftsleilighet med en attraktiv beliggenhet i en klassisk bygård fra 1914. Leiligheten byr på en svært god planløsning med 2 soverom, ett innredet rom, romslige oppholdsarealer og en fin kombinasjon av moderne komfort og tidstypiske detaljer. Thereses gate er svært attraktiv med et rikt utvalg av servicetilbud, populære kaféer, restauranter og dagligvarebutikker like utenfor døren.

Takvinduer fra 2021 med gode støyisolerende egenskaper.
Leiligheten ligger skjermet til med nærmest ingen innsyn.
Nymalte tak og vegger, samt nylakkert gulv i 2026.
Felles sykkelparkering i skjermet bakgård.
Stue og kjøkken i åpen løsning.
Praktisk kjeller og loftsbod.
Balkong med morgensol.
Gulvareal på 100 kvm.
Stemningsfull peis.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 90 kvm



























Lunt og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode





Soverom med særpreg hvor de eksponerte trebjelkene skaper en lun og eksklusiv atmosfære

Soverom med en harmonisk kombinasjon av moderne komfort og klassiske detaljer
























SPREKENHUS
OSLO
EXFOLIATING
HAND WASH
ALTUM





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0538/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 16B, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 360, snr 62 i Oslo kommune

Selger
Johannes Lia

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
211 884,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 711 884,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
192 770,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
194 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 906 034,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 919 034,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Bad, entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, innredet rom og to boder.
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

Ikke målbare arealer:

Deler av leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 100 kvm.

Innhold
Gjennomgående 3-roms eierseksjon i 5. etasje. Leiligheten inneholder: Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, innredet rom og bod. Fra kjøkken har du utgang til balkong på 3 kvm.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, enkelte glassfronter i overskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Plass for komfyr, og opplegg for oppvaskmaskin. Eier opplyser at kjøkkenfronter og benkeplate nylig er blitt malt med slitesterk gulvmaling.

Baderom:
Badet er fra ombyggingsåret ca. 2000. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, speil på vegg over servant, dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte i himlingen og luftespalte med lufttilførsel under dør.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Gulv er lakket i 2026.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue/kjøkken.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i et soverom.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malte teglsteinspiper i stue/kjøkken, bad og to soverom. Feieluker på pipeløp.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2000, montert i bod tilknyttet badet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Leilighetens stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter + en jordfeilautomat, montert i gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 20.11.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Varmtvannsbreder ble koblet direkte og har ikke lenger stikkontakt tilkobling.
- Det er lagt opp en ny stikk kontakt i tilstøtende bod
- Ny kurs 16A kurs til VVB og stikk i bod
- Avtrekksvifta på badet er sett over for godkjent tilkobling.
- Fjernet kabler i stua i forbindelse med en tidligere montert varmepumpe.

Samsvarserklæring signert og datert 14.07.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Koble opp 6 nye en polede brytere
- koble opp to lamper i taket
- Sjekke at dimmer fungerer på oppkoblede taklamper, mulig det må gjøres feilsøking på den ene.
- koble opp tre stikkontakter
- Tettet et hull i sikringsskapet
(kunde har stått for materiell, bortsett fra kabel)

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 3 kvm. Rekkverkshøyden er målt til 106 cm. Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato.
- Ytterdører: Døren er av noe eldre dato.
- Varmtvann: Bereder har oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Elektrisk anlegg: Foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget fra ombyggingsåret. TG2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Elektrisk oppvarming: TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Overflater på innvendige gulv: Registrert plasser med noe svikt i underlaget. Generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
- Våtromsgulv: TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger: Ukjent om det er laget fukttett sjikt i våtsone på overflater tilknyttet pipen i del av rommet. Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer/påkostninger som er gjort med boligen:
- Nye takvinduer i 2021.
- Malt tak, vegger og kjøkken i 2026.
- Lakket gulvet i 2026.

2026 (el-arbeid):
- Koble opp 6 nye en polede brytere.
- Koble opp to lamper i taket.
- Sjekke at dimmer fungerer på oppkoblede taklamper, mulig det må gjøres feilsøking på den ene.
- Koble opp tre stikkontakter.
- Tettet et hull i sikringsskapet.
(Kunde har stått for materiell, bortsett fra kabel).

2025 (el-arbeid):
- Varmtvannsbereder ble koblet direkte og har ikke lenger stikkontakt tilkobling.
- Det er lagt opp en ny stikk kontakt i tilstøtende bod (ekstern bod).
- Ny kurs 16A kurs til VVB og stikk i bod.
- Avtrekksvifta på badet er sett over for godkjent tilkobling.
- Fjernet kabler i stua i forbindelse med en tidligere montert varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS. Oppkobling av vifte på badet av eier, sjekket av elektriker utført 10.06.2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Langaard Flis og Membran. Forhøyet sluk i dusj, samt utbedret festing av membran. Utført 28.05.2013.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Er antagelig gjort i 2001, når leiligheten ble utviklet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er via borettslaget og alt under har skjedd mens jeg har bodd her. Nøyaktig tidspunkt er jeg litt usikker på. - Takvinduer er byttet 2020 - Taket er skiftet 2020 - Nye brannbalkonger - Pipeløp er fikset - Fasaden er renovert - Nytt sentralt brannvarslings system i hver oppgang, med direkte varsling til brannvesen. - Brann isolert i taket på kjellerbod område - Ny branndør ned til kjellerbod ca. 2024 - Innstallasjon av fiber - Innstallasjon av luftavfukter i kjellerbodområde - Nye felles avtrekksvifter for bad på loftet. Disse er for IKKE-loftsleiligheter. Loftsleilighetene må ordne avtrekk selv.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS. Oppkobling av vifte på badet av eier, sjekket av elektriker. Ny 16A kurs til VVB og nytt stikk i tilstøtende loftsbod, fjerning av elektriske kabler som ikke lenger er i bruk, VVB ble koblet direkte fremfor via stikkontakt. Utført 10.06.2025.

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av borettslaget. Leiligheten som selges samt tre andre loftsleiligheter ble bygget ut ca. 2001.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sluket på badet hadde mangelfull tetting til membran, dette ble utbedret av fagpersonell så fort det ble oppdaget. Takstmann har nå boret hull i veggen og ikke funnet noen fukt samt funnet treverket å se fint ut.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det var en periode for en del år siden ikke lov å fyre i peisen, men dette ble utbedret. Særlig de siste 5 årene har det årlig vært kjøpt inn godt med ved til fyring vinterstid.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Eventuell kommentar: Men det ble installert luftavfukter i kjellerbodområde for å hindre rå lukt i tøy som ikke er i poser.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Var noen år hvor det kom sølvkre ut på badegulvet om natten. La ut maurgift og har hatt 4 år uten å sett noen sølvkre etter det.

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?

Leiligheten ble solgt til meg som 90 m2 i 2011. Den ble forsøkt solgt 2013, men da med oppgitt areal til 83 m2. Dette var medvirkende til at leiligheten ikke ble solgt og det ble kjørt sak mot tidligere eiers forsikring. Forsikringsselskapet hyret inn en ny takstmann som fant at leiligheten var 87 m2. På dette tidspunktet ønsket jeg heller å leie ut rom til kompiser og bli boende.

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2000, montert i vegg mot balkong.
- Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, montert i stue og to soverom.
- Vindu med tolags isolerglass, montert i et soverom, uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.
- Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2000, montert i stue/kjøkken.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. For at styret skal kunne kontakte beboere i gården, bes sameiere som leier ut sin leilighet om å gi styret beskjed om navn og kontaktinformasjon til leietakere. En sameier som leier ut sin leilighet plikter å gi leietaker et eksemplar av husordensreglene ved innflytting.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulvstøp på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at han bruker ca. 9000 kWh pr. år og betaler ca. kr. 6.000,- i nettleie pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 589,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, bredbånd og forretningsfører.

Felleskostnader 8 346,45,-

Internett 243,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 731 371,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 925 485,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv internett-avtale med OBOS Open-Net.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Theresesgate 16, orgnr. 886108672

Om sameiet
Styrets arbeid:
Sameiet har løpende fokus på vedlikehold og gjennomfører i hovedsak planlagte tiltak knyttet til byggets alder og standard. Styret vurderer kontinuerlig behov for utbedringer og vedlikehold, herunder utskifting av eldre vinduer i tråd med gjeldende regelverk. Det er etablert serviceavtale for regelmessig kontroll og forebygging av skadedyr i samarbeid med profesjonelt skadedyrfirma og vaktmester. Ifølge siste rapport fra desember 2025 er det ikke registrert nye spor etter skadedyr i bygget. I løpet av 2025 opplevde sameiet enkelte enkeltstående hendelser, blant annet en vannlekkasje, hærverk og et innbrudd med bygningsskade. Sakene er håndtert i samarbeid med forsikringsselskap og OBOS på ordinær måte.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 211 884,-pr. 11.06.2026

Sameiet har tre lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98207905593
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 5 883 032,-
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Lånenr.: 98207905607
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 1 653 346,-
Innfrielsesdato: 30.01.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Lånenr.: 98207905615
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 473 800,-
Innfrielsesdato: 30.01.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 55 061,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
På budsjettmøtet høsten 2025 vedtok styret å holde fellesutgiftene i 2026 på samme nivå som i 2025, med unntak av pris for internett som ble justert til faktisk kostnad på kr 243 fra og med 01.01. 2026.

I 2025 har kostnadene på vedlikeholdssiden vært noe lavere enn budsjettert for året. Dette skyldes i hovedsak at styret har satt flere løpende vedlikeholdsoppgaver på vent. Dette på grunn av usikkerhet mht. det økonomiske omfanget av planlagt utbedring av skader på trappeløp og repos og en generell oppussing av oppgang F.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89920615

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 693 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Thereses gate er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, med nærhet til alt.

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på fantastiske Adamstuen. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen.

Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan Adamstuen by på en rekke ulike kafeer og restauranter. Her kan blant annet Roze Gastro, Jubel, Vinkassen og Cafe Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer. Ellers kan du også finne apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og videre opp Ullevålsveien. Dersom du har barn i barnehage- eller skolealder finner du Bolteløkka barnehage, Langaard barnehage, Treklang barnehage og Bolteløkka skole kun en liten spasertur unna.

Dersom du er en av de aktive finner du en rekke tilbud i umiddelbar nærhet, som Bislett Stadion, SATS og Bislet bad trening. Ellers har du også utendørs fotball- og basketballbane like ved boligkomplekset Lille Bislett.

I gangavstand fra leiligheten ligger også Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Hvert år arrangeres det to bilfrie markedsdager her, én på våren og én på høsten. Under markedsdagene har butikkene mange spennende tilbud samt at det blir satt opp boder langs gaten. Handlegaten tar i løpet av markedsdagene imot over 100 000 besøkende. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker.

Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Du finner blant annet busstopp for 20, 21 og 37-bussen og trikkestopp for 17 og 18-trikken kun et steinkast unna leiligheten. Herfra kan du via gode ruteforbindelser ta deg helt til Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen, Storo, m.m. Høyskolen i Oslo/Akershus ligger innenfor gangavstand sammen med Veterinærhøyskolen, Nationaltheateret og Majorstuen T-banestasjon.

Ellers er det gangavstand til OsloMet og kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen og BI.

Skoler og barnehager
Bolteløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 24.03.2023.
Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging, datert 28.08.2000.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens godkjente plantegninger er innhentet. Tegninger er datert 01.06.1997. Følgende avvik registrert:
- Lettvegger mellom to soverom er flyttet på, og det er etablert en bod.
- Baderomsveggen mot kjøkkenet er flyttet nærmere kjøkkenet.
- I ett soverom er det tegnet inn et takvindu, dagens løsning består av et mindre vindu i ytterveggen, og takvinduet mangler.
- I kjøkkenet er det tegnet inn takvinduer, dagens løsning består av vinduer i ytterveggen, balkongdør og tilgang til balkong som del av den utvendige fasaden.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i loftetasjer, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fult ut. Lysinnfall og utsyn i et soverom oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se for øvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/217/360/62:
06.08.1860 - Dokumentnr: 924266 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1915 - Dokumentnr: 913907 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1915 - Dokumentnr: 913908 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2026 - Dokumentnr: 649434 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.11.1989 - Dokumentnr: 82893 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/3773

26.04.2001 - Dokumentnr: 22755 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/3651

16.06.2014 - Dokumentnr: 486684 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/3668

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkongene.
- Sameiet består av 66 boligseksjoner 2 næringsseksjoner.
- Sameiets vaktmester er vaktmesterselskapet NOVAK AS v/ Morten Hansen.
- Hver oppgang har sin egen systemnøkkel som passer både til inngangsdør og kjellerdør.
- Loftsboden er tilført strøm og er tilkoblet selgers sikringsskap.
- Leilighetens rømningsvei er via døren fra stuen og videre langs brannbalkongen, med adkomst en halv etasje ned.
- Komfyren har defekt over- og undervarme.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 483,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 228,- 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 1. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Thereses gate 16B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett		8 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	9 min 0.8 km

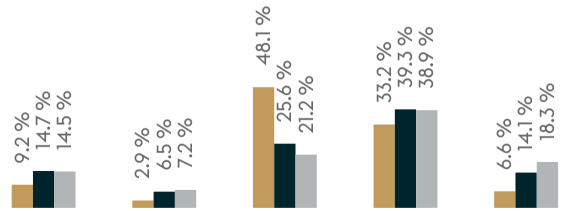
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	1 min 0 km
Stensgata	Linje 19N	1 min 0 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	8 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	3 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	4 min

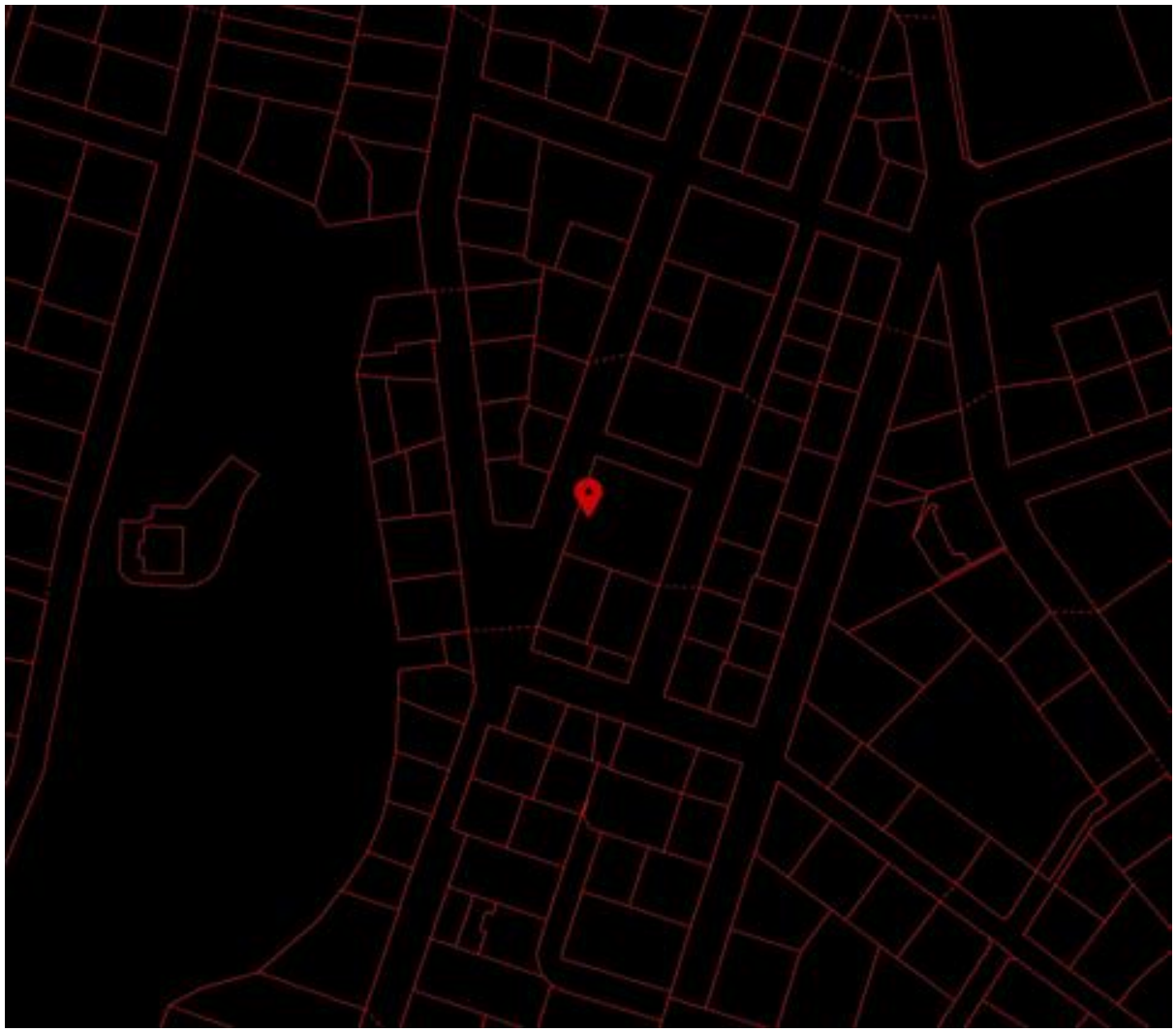
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

THERESES GATE 16B, 0452 OSLO

Gnr: 317 Bnr: 360 Seksjon: 62
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/11/2025
Utskriftsdato:	30/07/2026
Oppdragsnummer:	98559
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft (5.etasje) og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med standard fra 2000.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026 (el-arbeid):
– Koble opp 6 nye en polede brytere
– Koble opp to lamper i taket
– Sjekke at dimmer fungerer på oppkoblede taklamper, mulig det må gjøres feilsøking på den ene.
– Koble opp tre stikkontakter
– Tettet et hull i sikringsskapet,
(Kunde har stått for materiell, bortsett fra kabel)

2025 (el-arbeid):
– Varmtvannsbereder ble koblet direkte og har ikke lenger stikkontakt tilkobling.
– Det er lagt opp en ny stikk kontakt i tilstøtende bod (ekstern bod).
– Ny kurs 16A kurs til VVB og stikk i bod.
– Avtrekksvifta på badet er sett over for godkjent tilkobling.

– Fjernet kabler i stua i forbindelse med en tidligere montert varmepumpe.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1914, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Varmtvann
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Johannes Lia
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Johannes Lia , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 317 Bnr: 360 Seksjon: 62
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 693 m²
Hjemmelshaver:	Johannes Lia
Adresse:	Thereses gate 16B, 0452 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	19/11/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	17/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1914, loftetasjen omgjort til leiligheter i år 2000

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	87	85	2
Sum bolig:	87	85	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	To boder, Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
5. etasje	87	3	0	3
Sum bolig:	87	7	0	3
Sum BRA:	94			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, To boder	Ekstern bod	

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. Deler av leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 100 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger er innhentet. Tegninger er datert 01.06.1997.

Følgende avvik registert:
- Lettvegger mellom to soverom er flyttet på, og det er etablert en bod.
- Baderomsveggen mot kjøkkenet er flyttet nærmere kjøkkenet.
- I ett soverom er det tegnet inn et takvindu, dagens løsning består av et mindre vindu i ytterveggen, og takvinduet mangler.
- I kjøkkenet er det tegnet inn takvinduer, dagens løsning består av vinduer i ytterveggen, balkongdør og tilgang til balkong som del av den utvendige fasaden.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i loftetasjer, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fult ut. Lysinnfall og utsyn i et soverom oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se for øvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

TEK17:
§ 12-17. Vindu og andre glassfelt
(1) Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. Sikringen kan være brystning, personsikkerhetsrute eller en annen forsvarlig metode.

- Knusing av glass kan påføre skade ved at personer skjærer seg på glassets bruddflater.
- Fall gjennom vindu og glassfelt kan påføre skade ved at personer faller ut og ned og eventuelt i tillegg skader seg på glassets bruddflater.

I denne leiligheten har et soverom vindu plassert lavt på veggen. Forholdet medfører økt risiko for sammenstøt og fall. Det bør påregnes tiltak.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2000, montert i vegg mot balkong.
Vindu med tolags isolerglass, montert i et soverom, uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, montert i stue og to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2000, montert i stue/kjøkken.
Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, montert mot hovedinngang og mot oppgang D.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré/gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 3 m². Rekkverkshøyden er målt til 106 cm. Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malte teglsteinspiper i stue/kjøkken, bad og et soverom. Feieluker på pipeløp.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Eier bekrefter at ildstedet fungerer. Det er brukt jevnlig på kalde vinterdager. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2000, montert i bod tilknyttet badet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Leilighetens stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter + en jordfeilautomat, montert i gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra ombyggingsåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 20.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Varmtvannsbreder ble koblet direkte og har ikke lenger stikkontakt tilkobling. - Det er lagt opp en ny stikk kontakt i tilstøtende bod - Ny kurs 16A kurs til VVB og stikk i bod - Avtrekksvifta på badet er sett over for godkjent tilkobling. - Fjernet kabler i stua i forbindelse med en tidligere montert varmepumpe. Samsvarserklæring signert og datert 14.07.2026 er fremvist for følgende arbeider: - Koble opp 6 nye en polede brytere - koble opp to lamper i taket - Sjekke at dimmer fungerer på oppkoblede taklamper, mulig det må gjøres feilsøking på den ene. - koble opp tre stikkontakter - Tettet et hull i sikringsskapet (kunde har stått for materiell, bortsett fra kabel)
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget fra ombyggingsåret. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp i bad.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Plass for komfyr, og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Eier opplyser at kjøkkenfronter og benkeplate blir malt i forkant av salg med slitesterk gulvmaling.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert plasser med noe svikt i underlaget. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon som følge av ujevnheter i underlaget. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. - Eier opplyser at innvendige gulv skal lakkes i forkant av salg. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i et soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra ombyggingsåret ca. 2000.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Nyere arbeider:
Forhøyet sluk i dusj, samt utbedret festing av membran. Utført 28.05.2013.
Faktura for utført arbeid er fremvist.

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ukjent om det er laget fukttett sjikt i våtsone på overflater tilknyttet pipen i del av rommet. Da pipen ligger et stykke fra våtsonen til dusjen med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det vurdert til å være en ok løsning.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.	
	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Ventilasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lia, Johannes	9578-5999-4-1063464	2025-11-19 21:34:31

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
19. nov. 2025

Oppdragsnummer
13-0538/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 16B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Johannes Lia

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2011

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: 89920615
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS. Oppkobling av vifte på badet av eier, sjekket av elektriker utført 10.06.2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Langaard Flis og Membran. Forhøyet sluk i dusj, samt utbedret festing av membran. Utført 28.05.2013

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

Nei

Eventuell kommentar: Er antagelig gjort i 2001, når leiligheten ble utviklet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er via borettslaget og alt under har skjedd mens jeg har bodd her. Nøyaktig tidspunkt er jeg litt usikker på. - Takvinduer er byttet 2020 - Taket er skiftet 2020 - Nye brannbalkonger - Pipeløp er fikset - Fasaden er renovert - Nytt sentralt brannvarslings system i hver oppgang, med direkte varsling til brannvesen. - Brann isolert i taket på kjellerbod område - Ny branndør ned til kjellerbod ca. 2024 - Innstallasjon av fiber - Innstallasjon av luftavfukter i kjellerbodområde - Nye felles avtrekksvifter for bad på loftet. Disse er for IKKE-loftsleiligheter. Loftsleilighetene må ordne avtrekk selv.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS. Oppkobling av vifte på badet av eier, sjekket av elektriker. Ny 16A kurs til VVB og nytt stikk i tilstøtende loftsbod, fjerning av elektriske kabler som ikke lenger er i bruk, VVB ble koblet direkte fremfor via stikkontakt. Utført 10.06.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av borettslaget. Leiligheten som selges samt tre andre loftsleiligheter ble bygget ut ca. 2001

---

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: Sluket på badet hadde mangelfull tetting til membran, dette ble utbedret av fagpersonell så fort det ble oppdaget. Takstmann har nå boret hull i veggen og ikke funnet noen fukt samt funnet treverket å se fint ut.

---

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

Ja

Beskriv: Det var en periode for en del år siden ikke lov å fyre i peisen, men dette ble utbedret. Særlig de siste 5 årene har det årlig vært kjøpt inn godt med ved til fyring vinterstid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men det ble installert luftavfukter i kjellerbodområde for å hindre rå lukt i tøy som ikke er i poser.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Var noen år hvor det kom sølvkre ut på badegulvet om natten. La ut maurgift og har hatt 4 år uten å sett noen sølvkre etter det.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leilighetenble solg til meg som 90 m2 i 2011. Den ble forsøkt solg 2013, men da med oppgitt areal til 83 m2. Dette var medvirkende til at leiligheten ikke ble solgt og det ble kjørt sak mot tidligere eiers forsikring. Forsikringsselskapet hyret inn en ny takstmann som fant at leiligheten var 87 m2. På dette tidspunktet ønsket jeg heller å leie ut rom til kompiser og bli boende.

---

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: 13-0538/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lia, Johannes	**2025-11-19**

Identifikasjon

bankID Lia, Johannes

Signicat

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



Adresse	
Thereses gate 16B, 0452 OSLO	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324303**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533462**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **360**
Seksjonsnummer **62**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
243,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
243,86 kWh/m²	**22 426 kWh**



Thereses gate 16B, 0452 OSLO

Detaljering

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

Thereses gate 16B, 0452 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0538/25 . Vår ref.: 7457-1-62 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Theresesgate 16
Organisasjonsnr:	886108672
Seksjonseier:	Lia, Johannes
Medeier:	
Leilighetsnummer:	62
Adresse:	Thereses Gate 16 B, 0452 OSLO
Seksjonsnummer:	62
Gnr.	217
Bnr.	360

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89920615.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Internett øker med kr 23 fra 01.01.2026
Sameiet har kollektiv internett-avtale med OBOS Open-Net.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207905593
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo	5 883 032,00
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207905607
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo	1 653 346,00
Innfrielsesdato:	30.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207905615
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	6,79%
Restsaldo	473 800,00
Innfrielsesdato:	30.01.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 589,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	8 346,45	
Internett	243,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 855,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 205,-
Annen formue:	55 061,-
Gjeld:	217 623,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207905593
Restsaldo:	155 618,56
Kapitalkostnader:	3 284,21
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207905607
Restsaldo:	43 733,26
Kapitalkostnader:	2 712,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207905615
Restsaldo:	12 532,98
Kapitalkostnader:	479,07
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 211 884,80,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Kristine Høstmælingen, e-post: theresesgate16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7457
BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 12:00 og lukker 27. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7457

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Johannes Lia og Anders Nymoen Valseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 til innkalling - 7457.pdf
2. 7457_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 250.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjon fra EY Norge (Ernst & Young)

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.- Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Kristine Høstmælingen

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

- Bodil Kristine Høstmælingen
- Sigbjørn Pilskog

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

- Anders Nymoen Valseth
- Johannes Lia

Styrets årsrapport

Beretning om styrets arbeid i Boligsameiet Theresesgate 16 a-g, til årsmøtet 24.03.2026

Styrets arbeid i 2025.

Styret har i 2025 gjennomført styremøter digitalt og kommunisert jevnlig per e-post og telefon. Styret har avholdt 3 styremøter siden forrige årsmøte; konstituerende styremøte 03.06.2025, ordinært styremøte 22.09.2025 og budsjettmøte 30.10.2025. Møtene avholdes delvis på Teams og delvis som fysiske møter.

På budsjettmøtet høsten 2025 vedtok styret å holde fellesutgiftene i 2026 på samme nivå som i 2025, med unntak av pris for internett som ble justert til faktisk kostnad på kr 243 fra og med 01.01. 2026.

På styremøtet i oktober 2025 hadde styret fokus på HMS; brannvern, egenkontroll av el-anlegg i fellesområder og intern kontroll. 2 medlemmer i styret foretok en gjennomgang av bygget fra kjeller til loft. Påpekte avvik ble rettet og utbedret av rørlegger og elektriker. Sikkerhetstiltak, som flere gelendre i trappeløp og sikring i form av sperrer foran vinduer i et par oppganger, gjenstår å gjennomføre.

I 2025 har kostnadene på vedlikeholdssiden vært noe lavere enn budsjettert for året. Dette skyldes i hovedsak at styret har satt flere løpende vedlikeholdsoppgaver på vent. Dette på grunn av usikkerhet mht. det økonomiske omfanget av planlagt utbedring av skader på trappeløp og repos og en generell oppussing av oppg. F. I 2024 var det flere befaringer og målinger av henholdsvis statiker fra Norconsult As og repr. fra Elingård gruppen. Høsten i 2025 fikk vi omsider tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å be om tilbud på nødvendige utbedringer fra Oslo Murmesterbedrift AS. Styret er lovet kostnadsoverslag i begynnelsen av 2026.

Knutetrærne mot Henrik Klausens gate og i bakgården ble beskåret også i 2025. Arbeidet ble utført av Sverre Lien (arborist) gjennom firmaet Norsk Landskap As. Flere trær mot naboeiendommene Theresesgate 16 HJK og Vidarsgate 4 anbefales beskåret i tillegg. Utgifter forutsettes delt med nabosameiene som tidligere.

Etter utskifting av samtlige ventilasjonsmotorer på loft i alle oppganger i 2023, er det utført service i 2025 iht. tidligere inngått avtale med Bryn inneklima AS. Alt var ok. iflg. leverandørens servicerapport.

Forøvrig er vedlikeholdskostnadene fremdeles en nødvendig konsekvens av gårdens alder og utgiftene knytter seg stort sett til planlagt arbeid. Styret vurderer kontinuerlig ulike tiltak til utbedringer. Utskifting av gamle vinduer (vippevinduer) er en kostnad som Boligsameiet nå belastes for i motsetning til tidligere. Dette skyldes endring i Lov om Eierseksjoner. Styret vurderer i hver enkelt sak behovet for utskifting.

Skadedyrfirmaet Pelias kontrollerer regelmessig, iht. serviceavtale, utvendige åtestasjoner og klappfeller i fellesområder og holder bygget under oppsikt i samarbeid med vaktmester. Styret har god dialog med fast servicetekniker. Ifølge siste rapport fra Pelias, pr. 03.12.2025 er det ikke funnet nye spor etter skadedyr inne i bygget. Grunnet hyppigere befaring og også ekstra tiltak fra Pelias gjennom året, har utgiftene til skadedyrbekjempelse vært noe høyere de siste årene.

Boligsameiet Theresesgate 16 har hatt noen uforutsette hendelser i 2025.En vannlekkasje i oppg.A pga. tett avløp, hærverk (steinkasting på et vindu i oppg. C) og innbrudd med bygningsskade i oppg.D. Samtlige saker er håndtert rutinemessig i samarbeid med forsikringsavd. i Obos og med vårt forsikringsselskap, Gjensidige. Egenandel er kun belastet Boligsameiet etter innbrudd i oppg. D.

I mai 2025 ble det arrangert dugnad med god oppslutning fra leietakere og seksjonseiere. Behovet for opprydding i fellesområder inne- og utendørs er konstant, og alle seksjonseiere bes om å holde god orden og sørge for at avfall ikke hoper seg opp på loft og i kjellere. Styret vil også i 2026 planlegge for dugnad, i begynnelsen av mai. Stor og låsbar container bestilles. Benytt anledningen til å kvitte dere med restavfall, ødelagte møbler o.l.

Sameiets vaktmester er vaktmesterselskapet NOVAK AS v/ Morten Hansen (Dagtid: mob 992 18 070. Vakttelefon: 992 18 110). Se også informasjon på Obos' info. system Vibbo.

Generell info. Hver oppgang har sin egen systemnøkkel som passer både til inngangsdør og kjellerdør. Disse nøklene kan dere **ikke** file opp selv – de må spesialbestilles av styret. Dersom noen mister nøkler, er det viktig at styret får beskjed om dette. Alle utleverte nøkler faktureres den enkelte seksjonseier med kr 400.

*Styret minner nok en gang om at inngangsdører og kjellerdører **alltid** skal være låst. Det er ikke alle som har like gode hensikter i nabolaget. Vi har alle et felles ansvar for å forhindre innbrudd – både i kjellerboder og i leiligheter.

***NB!** Mange av beboerne i gården har ildsted i leiligheten og lagrer ved i kjellerboden. Styret vil gjøre oppmerksom på **at når det gjelder lagring av organisk materiale i kjeller, må slikt ikke ligge direkte mot vegg eller gulv.**

***NB!** Vi minner om at alle som har ballkonger må påse at disse holdes fri for snø og is slik at skader i form av lekkasje og isdannelse unngås. Styret viser her til gjeldende ordensregler (vedtatt på årsmøtet i 2018). Alle seksjonseiere har fått eller skal ha fått disse pr. mail.

*Det er et konstant tilbakevendende problem at beboere setter fra seg skrot og annet i fellesarealer. Vi minner om at dette er strengt forbudt. Styret oppfordrer alle til å ta ansvar for at fellesarealer holdes ryddige. Dette av hensyn til brannsikkerhet og felles trivsel.

*Styret må ha oppdaterte e-postadresser til samtlige seksjonseiere. Styret har ved flere anledninger sendt felles mail til alle seksjonseiere, og det ser ut til å ha til å fungere greit. Sms-varsling har også vært benyttet. Vår forretningsfører OBOS oppfordrer alle seksjonseiere om å gi samtykke til elektronisk kommunikasjon. Dersom du av en eller annen årsak ikke har mottatt e-post fra styret gjennom året, vær vennlig å gi beskjed til per e-post til styret: theresesgate16@styrerommet.no

*Dersom du leier ut leiligheten din, vennligst meld oppdatert info. med navn og kontaktinformasjon (telefon og e-postadresse) på leieboerne dine til styret – rett og slett fordi vi trenger kontaktinformasjon til de som bor i leilighetene – i tilfelle brann eller annet.

***Alle seksjonseiere og øvrige beboere må gjøre seg godt kjent med gjeldende branninstruks, tilgjengelig på Vibbo-systemet og tidligere delt ut til alle boenheter i laminert utgave. Instruks står også lett tilgjengelig i inngangen i alle oppganger. I løpet av året 2025 har det til alt hell ikke vært noen falske brannalarmer med helt unødvendige utrykninger fra Oslo Brann- og Redningsetat. Faktura for slike utrykninger viderefaktureres med ca.kr 1400. *Dato for dugnad 2026 er ikke bestemt enda. Melding kommer på Vibbo ! Farlig avfall (maling, løsemiddelrester, spraybokser m.m) og el-avfall (panelovner, lamper og småelektrisk utstyr m.m.) skal ikke i containeren. Vennligst sørg for selv å sortere og levere farlig avfall og el-avfall til kommunale avfallsmottak slik at fellesskapet ikke belastes med ekstra kostnader.**

BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16
ORG.NR. 886108672, KLIENTNR. 7457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 966 817	3 762 408	3 967 000	3 986 000
Andre inntekter	3	12 531	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 979 348**	**3 763 608**	**3 967 000**	**3 986 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 456	-11 456	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-81 250	-81 250	-81 000	-81 250
Revisjonshonorar	6	-8 380	-7 921	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-135 518	-129 325	-133 000	-141 000
Konsulenthonorar		-40 352	-12 876	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-382 595	-672 911	-796 750	-1 103 000
Forsikringer		-371 066	-332 618	-400 000	-420 000
Kommunale avgifter	8	-859 707	-794 682	-890 000	-892 000
Energi/fyring	9	-95 597	-101 793	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 165	-175 122	-181 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-294 472	-283 982	-281 000	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 471 557**	**-2 603 937**	**-2 951 750**	**-3 295 250**
DRIFTSRESULTAT		**1 507 791**	**1 159 671**	**1 015 250**	**690 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 155	67 444	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-574 808	-615 443	-592 000	-527 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-504 653**	**-547 999**	**-542 000**	**-477 000**
ÅRSRESULTAT		**1 003 139**	**611 672**	**473 250**	**213 750**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 003 139	611 672		

BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16
ORG.NR. 886108672, KLIENTNR. 7457

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		518	70
Forskuddsbetalte kostnader		99 570	97 883
Driftskonto OBOS-banken		640 268	593 690
Sparekonto OBOS-banken		1 407 080	876 425
SUM OMLØPSMIDLER		**2 147 436**	**1 568 068**
SUM EIENDELER		**2 147 436**	**1 568 068**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 204 888	-7 208 026
SUM EGENKAPITAL		**-6 204 888**	**-7 208 026**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 227 108	8 624 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 227 108**	**8 624 694**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 265	25 088
Leverandørgjeld		44 042	58 181
Påløpte renter		59 909	68 131
SUM KORTSIKTIG GJELD		**125 216**	**151 400**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 147 436**	**1 568 068**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Boligsameiet Theresesgate 16

Anne Kristine Høstmælingen /s/ Anders Henjum Høstmælingen /s/ Else Bodil Høstmælingen /s/

Sigbjørn Andre Ulstein Pilskog /s/ Bodil Kristine Høstmælingen /s/ Mari Høstmælingen Grennæs /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 786 073
Internett	180 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 966 817**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør fra Gjensidige, forsikringssak fra 2024	11 731
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 531**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 456
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 456**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-81 250
SUM STYREHONORAR	**-81 250**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 380
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 380**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 484
Drift/vedlikehold VVS	-52 072
Drift/vedlikehold elektro	-44 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 499
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 935
Egenandel forsikring	6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-382 595**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-486 193
Feie- og tilsynsgebyr	-9 477
Renovasjonsgebyr	-364 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-859 707**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-95 597
SUM ENERGI / FYRING	**-95 597**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 770
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 900
Vaktmestertjenester	-112 650
Renhold ved firmaer	-121 026
Snørydding	-34 376
Andre driftskostnader	-1 248
Andre kontorkostnader	-460
Bank- og kortgebyr	-3 052
Øreavrunding	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-294 472**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	36 169
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 655
Andre renteinntekter	447
SUM FINANSINNTEKTER	**70 155**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-408 091
Pantegjeldsrenter	-131 677
Pantegjeldsrenter	-35 040
SUM FINANSKOSTNADER	**-574 808**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Delutbetalt 2021	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	480 283	
Nedbetalt i år	85 957	
		-5 933 760
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-3 197 175	
Nedbetalt tidligere	1 122 642	
Nedbetalt i år	274 819	
		-1 799 714
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2020	-690 699	
Nedbetalt tidligere	160 255	
Nedbetalt i år	36 810	
		-493 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 227 108**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Theresesgate 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Theresesgate 16 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: E3I4H-07AE1-SKE9Q-HWKL6-QBF5L-155VN

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets 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 betydelig tvil om sameiets 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 sameiet 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E3I4H-07AE1-SKE9Q-HWKL6-QBF5L-155VN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-03 23:51:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E3I4H-07AE1-SKE9Q-HWKL6-QBF5L-155VN

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 7457 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen v/OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johannes Lia og Anders Nymoen Valseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anne Kristine Høstmælingen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bodil Kristine Høstmælingen

☐ Sigbjørn Pilskog

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anders Nymoen Valseth

☐ Johannes Lia

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

Organisasjonsnummer: 886108672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 12:00 til 27. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Johansen v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Johannes Lia og Anders Nymoen Valseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 250.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av revisor

Viser til vedlagte informasjon fra EY Norge (Ernst & Young)

Styrets innstilling
Styret innstiller på at sameiet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kristine Høstmælingen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Kristine Høstmælingen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bodil Kristine Høstmælingen (45 stemmer)
Sigbjørn Pilskog (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bodil Kristine Høstmælingen
Sigbjørn Pilskog

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johannes Lia (46 stemmer)
Anders Nymoen Valseth (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johannes Lia
Anders Nymoen Valseth

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

Organisasjonsnummer: 886108672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 12:00 til 27. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lillis Rabbing og Johannes Lia er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 250.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mari Grennæs (48 stemmer)
Anders Henjum Høstmælingen (48 stemmer)
Else Bodil Høstmælingen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Grennæs
Anders Henjum Høstmælingen
Else Bodil Høstmælingen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johannes Lia (48 stemmer)
Anders Nymoen Valseth (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johannes Lia
Anders Nymoen Valseth

Protokollen signeres av

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Lillis Rabbing /s/

Protokollvitne 2: Johannes Lia /s/

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

org.nr. 886 108 67, fastsatt på sameiemøte 15.november 2000.
Revidert på årsmøte 25.03.2021 iht.
Eierseksjonsloven 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Theresesgate 16 og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 360 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst, 27.november 1984.

Sameiet består av 66 boligseksjoner 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

2. BRUK AV SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen er omfattet av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Husordensregler

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i og følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.3. Underretning om leieforhold

Sameiets styre v/styrets leder skal straks underrettes om alle overdragelser og leieforhold, herunder endringer i leieforhold.

Sameiets styre v/styrets leder skal underrettes om ny seksjonseiers / leietakers navn og kontaktinformasjon (telefonnummer og e-postadresse) slik at styret kan kontakte seksjonseiere og beboere ved behov.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Styret avgjør hvordan fellesarealene skal brukes og tildeler bodplass ut fra kapasitet og hensiktsmessighetshensyn. For øvrig gjelder gårdens husordensregler om orden og bruk av fellesarealene.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med seksjonert formål.

2.5. Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. For øvrig gjelder Boligsameiets til enhver tid gjeldende ordensregler om dyrehold.

2.6 Særskilte bestemmelser om bruk

For seksjon nr. 2 gjelder følgende: Det er etablert en friskluftventil på fasaden som kun skal brukes til friskluft. Det skal ikke etableres en avtrekksvifte for matlagingsos eller lignende på seksjonen.

For seksjon nr. 1 gjelder følgende: Seksjonen har tillatelse til eksklusiv bruk av del av fellesareal som for tiden har adkomst via seksjonen. Så lenge tillatelsen gjelder, har seksjonseier den fulle vedlikeholdsplikten for dette fellesarealet. Tillatelsen gjelder inntil videre, og styret kan til enhver tid beslutte at fellesarealet skal nyttes på annen måte, herunder innlemmes i øvrig fellesareal i gården.

3 FORSIKRING

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av antenner etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets skriftlige godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre e risiko for skade eller kan innebære en belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5 VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran.

Kostnader til helt nødvendig utskifting av sluk, vinduer og ytterdører
dekkes av Boligsameiet.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte eller knuste ruter) som alternativ til å skifte hele vinduet.

Det kan ytes tilskudd til montering eller utskifting av gammelt sluk på bad i forbindelse med oppussing av baderom. Det kan også ytes tilskudd til utskiftning av gamle vinduer dersom seksjonseier selv ønsker å skifte disse (i stedet for å skifte ut ruter, ev. ønsker mer moderne vinduer før eventuell utskiftning er påkrevd). Styret fastsetter til enhver tid størrelsen på tilskuddet og behandler søknader om tilskudd etter denne bestemmelsen. Søknad med dokumentasjon sendes styret i god tid før tiltaket ønskes påbegynt.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Bruk og vedlikehold av gårdens sentrale brannvernsutstyr (brannvarsler) følger av gårdens husordensregler.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5.2 Varslingsplikt ved skade

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet v/styrets leder. Styret skal også varsle om skade som kan medføre følgeskade på fellesareal eller andre seksjoner i sameiet.

6. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Innkalling og gjennomføring av sameiermøtet skjer i henhold til eierseksjonslovens bestemmer.

Innkalling kan sendes per e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og ytterligere 5 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

8. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER, BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene gir regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2 Sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Seksjonene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden.

Elektrisk avtrekksvifte må ikke monteres på bad da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, ev. terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Brannbalkonger og andre balkonger

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger

4.2 Brannbalkongene skal til enhver tid være frie rømningsveier. Tørking av tøy, hensetting av stoler, bord, blomster, og annet på brannbalkonger er ikke tillatt.

4.3 Ha omtanke for nabolaget og brannfare når det benyttes grill på balkongene (gjelder kun sameiere med egen balkong - det skal ikke grilles på brannbalkonger). Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Det skal ikke plasseres noe under trappen i nederste etasje.

5.6 Den enkelte beboer plikter å melde til styret hva som skal stå på postkasse og ringetablå. Styret vil forsyne postkasse og tablå med standard merking og skrifttype.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.

5.9 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

5.10 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i fellesarealer, da dette både skjemmer helhetsinntrykket av arealene og kan invitere til brannstiftelse. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

5.11 Søppelcontainerne er kun til ordinært husholdningsavfall. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelcontainerne. Avfall i forbindelse med flytting, oppussing, større opprydning m.v. skal ikke i eller utenfor søppelcontainerne. Dette er avfall som den enkelte beboer har ansvar for å få kjørt bort selv – for egen regning.

6. Fasader

6.1 Ingen fasadeendringer eller oppheng på fasaden kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

Ev. blomsterkasser ut mot gate (Theresesgate og Vidars gate) skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

7. Gangveier, parkering m.v.

7.1 Kjøring med bil og parkering på sameiets areal er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet. Parkering er bare tillatt ved av- og pålessing.

Styret har rett til å få fjerne parkerte biler for eiers regning og risiko.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

8.2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

9. Forsikringer og skader

9.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

9.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp. Melding skal samtidig også gis til styret.

9.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

9.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Skade skal meldes til styret umiddelbart.

10. Sikkerhet

10.1 Inngangsdører og dører til kjellerboder skal til enhver tid holdes låst.

Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til oppgangene.

10.2 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren. Ved feil på låser plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at dører ikke blir stående åpne for uvedkommende.

11. Eierskifte og utleie

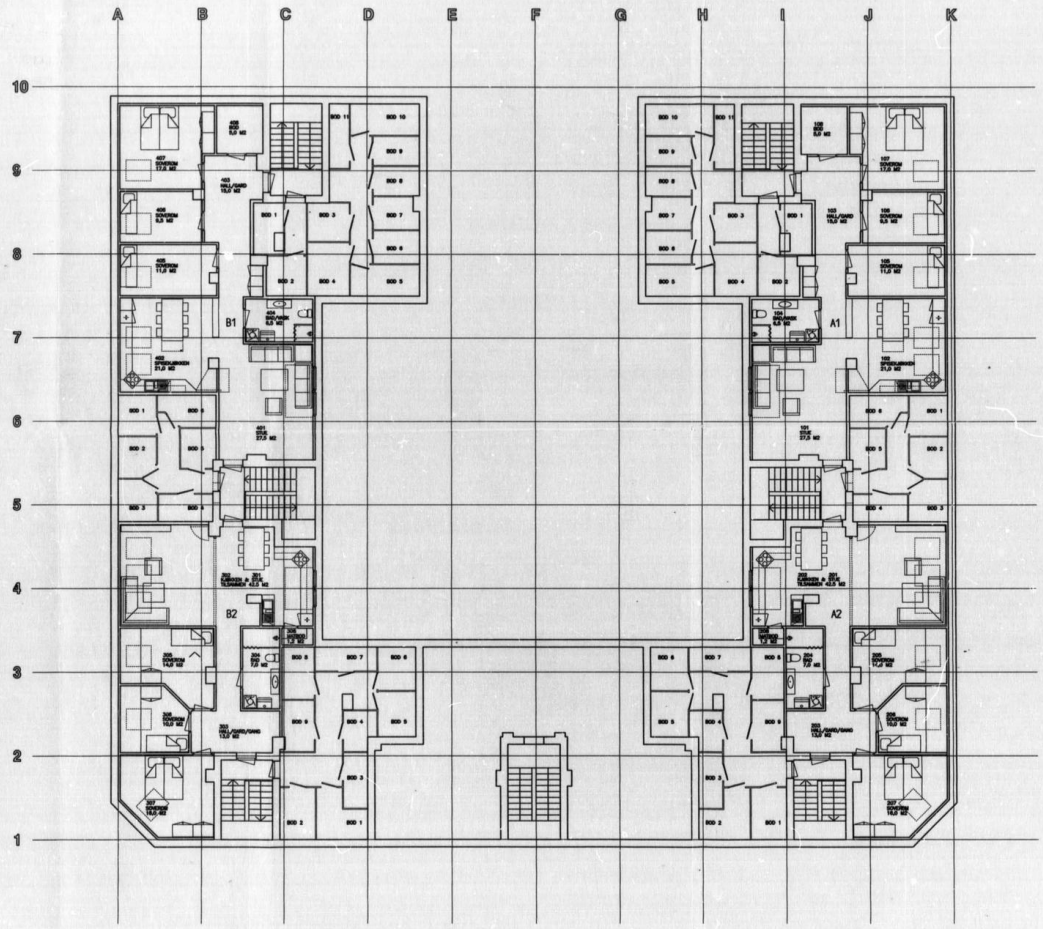
11.1 Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.

11.2 For at styret skal kunne kontakte beboere i gården, bes sameiere som leier ut sin leilighet om å gi styret beskjed om navn og kontaktinformasjon til leietakere. En sameier som leier ut sin leilighet plikter å gi leietaker et eksemplar av husordensreglene ved innflytting.

12 Plikt til å melde oppussing til styret

All oppussing og annet arbeid som medfører byggestøv skal meldes styret med minst to ukers varsel. På grunn av at byggestøv ødelegger brannvarslingsanlegget, plikter den enkelte sameier å påse at detektorer er påført beskyttende plastdeksler i forbindelse med oppussing og lignende. Plastdekslene leveres ut av styret, og skal håndteres og monteres etter styrets retningslinjer.

Den enkelte sameier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for alle skader som måtte bli påført sameiet eller naboer i forbindelse med oppussing og lignende.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Tegnet : Kontr. : Godkjent :

Tegnet : Kontr. : Godkjent :

Tegnet AIC Kontr. AIC Godkjent AIC

Tegnet AIC Kontr. AIC Godkjent AIC 05.04.97

Rev Revisjonen omfatter Dato

Tegnet : Kontr. : Godkjent :

FAM. HØSTMÆLINGEN

THERESESGATE 16

INNREDNING AV LOFT

LOFTSPLAN

8

ARKITEKTKONTORET CHRISTENSEN OG SØBERG
TOLLBUGATEN 11B, 3044 DRAMMEN
TLF 32 81 30 20 FAX 32 81 30 33

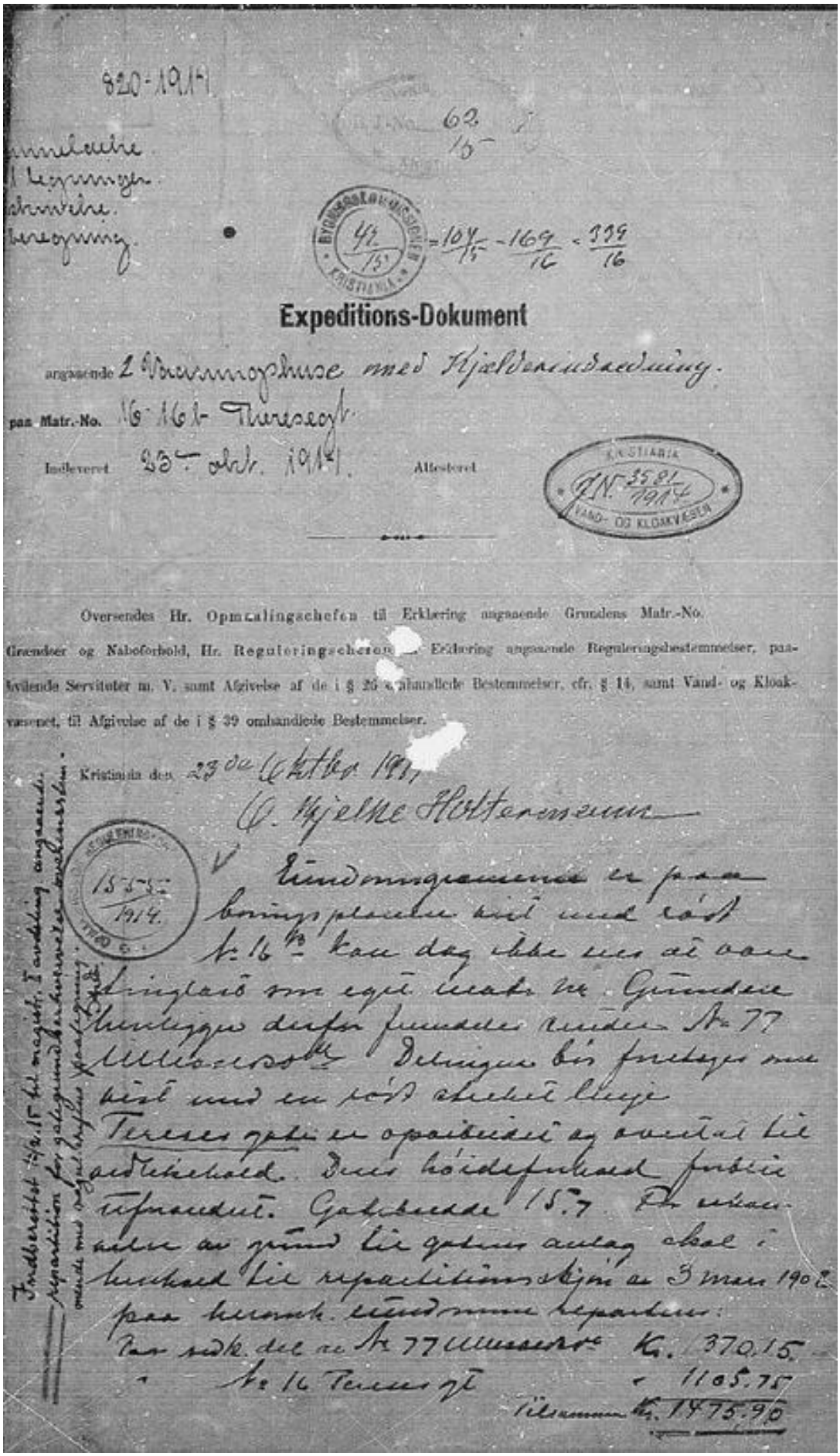
Filnavn: LOFTSPLAN

Mål: 1:100

Tegningsnummer:

A02

Dato: 01.06.97



820-1914

62
15

41
15

= 104/15 - 169/16 = 339/16

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Drivhuse med Kjeldevandsledning.

paa Matr.-No. 16 161 Thereseg.

Indleveret 23 okt. 1914. Attesteret

KRISTIANIA
J.N. 3581/1914
VAND- OG KLOAKVÆSEN

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 § 25 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 23de Oktober 1914

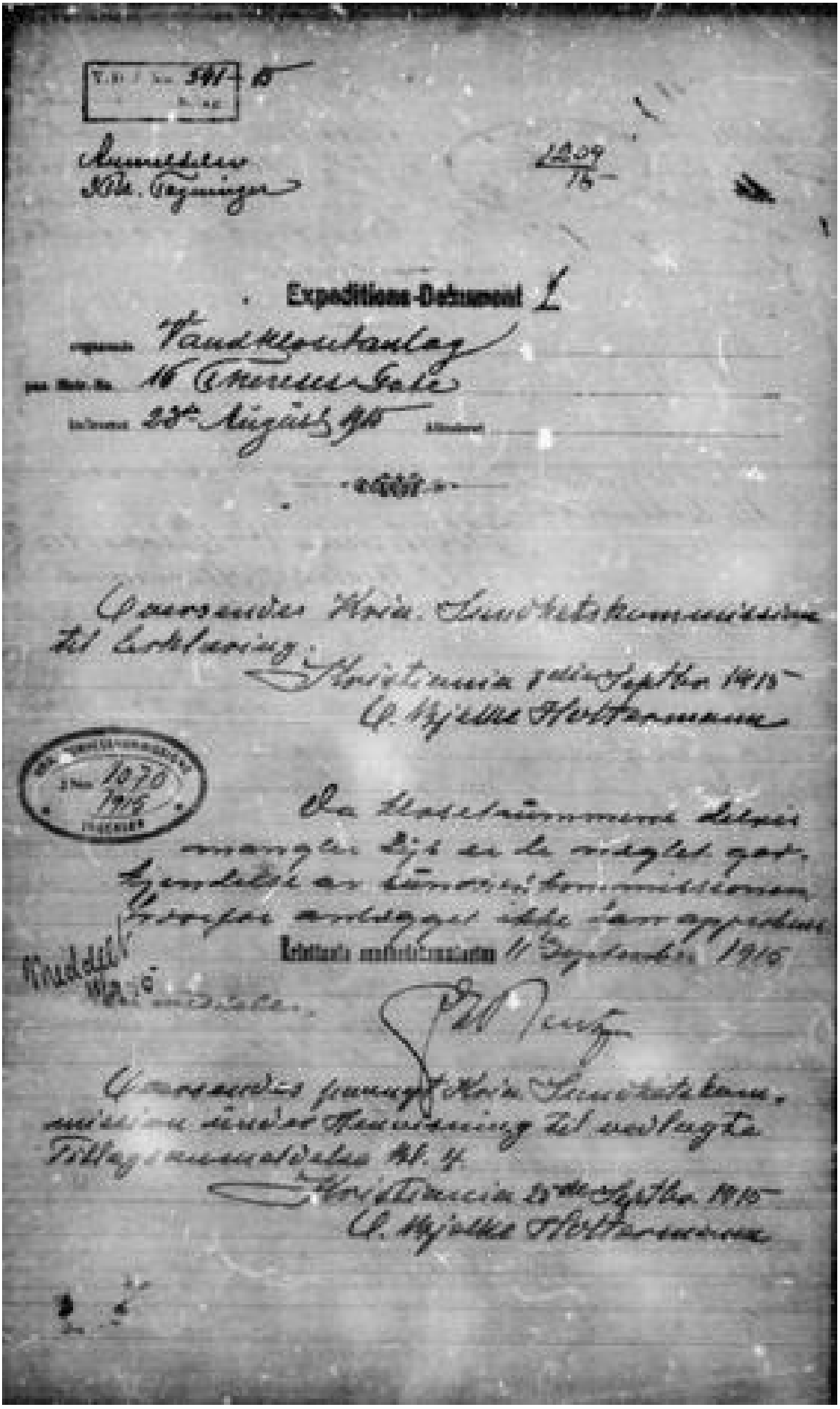
O. Hjelle Holtermann

Eiendommens er paa bygningsplanen tegnet med rødt Nr. 16 Thereseg. Den dag idag er der anlagt ingen egne veier til Grunden. Eiendommen ligger derfor fuldstændig ubebygget. Den ligger bare for sig selv med en rød streg rundt om.

Terrænforholdene er opmaalt og overført til gadehøiden. Den høideforskjel som findes tilstede. Gatehøiden 15.7 Den ovenfor anførte av grund til gatens anlæg skal i henhold til reparationsskjøn av 3 mars 1902 paa hvert eiendommens separate:

For nedl. del av Nr. 77 tilhørende K. 370.15.
" Nr. 16 Thereseg. " 1105.75
Tilsammen K. 1475.90

Forhandlet 4/9.15 til mødet. Taxation angaaende reparation for gategrundsforbedringer med nye adgangsforhold.



Expeditions-Dokument I

Kommandeur
Nik. Lagninger

12.09
15

Vandkrigsdag

Nr. 16 Amerikagade

23de August 1915

Overgaven Kgl. Livgarde Kommandoen
til Leverance.

Kristiania 24de August 1915
C. Hjelle Hartmann

Kristiania Politikammer
Nr. 1070
1915

Da Kvæstningen dekret
mangler Dig en de mindst gav.
Kvæstningen Kommandoen
Kristiania anbefaler ikke Dem opfordre

Kristiania politikammer 11 September 1915

Maddell
Nr. 15

Overgaven fransigt Kgl. Livgarde,
med en dansk Kommando til overlevering
Tilbage i Kristiania Nr. 4.

Kristiania 25de August 1915
C. Hjelle Hartmann

14

200009903

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sigmund Høstmælingen
Brinken 13

3400 LIER

Dato: 27 MARS 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009903-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23B	Eiendom:	217/360/0/0
Tiltakshaver:	Sigmund Høstmælingen	Adresse:	Brinken 13, 3400 LIER
Søker:	NOTEBY A/S	Adresse:	P.b. 265 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell L. Stølan
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Multiconsult A.S, Postboks 265 Skøyen, 0213 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Høstmælingen
c/o Rolf Christensen
Tollbugt. 115
3041 DRAMMEN

Dato: 28 AUG. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199704419-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	THERESES GATE 16	Eiendom:	217/360
Tiltakshaver:	Fam.Høstmælingen,c/o R.Christe	Adresse:	Tollbugata 115, 3041 DRAMMEN
Søker:	Christensen,Rolf siv.ark.	Adresse:	Tollbugata 115, 3041 DRAMMEN
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.05.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Bogen og Mathisen A/S, v/Mathisen, Postboks 2154, 3003 DRAMMEN

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Troedheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Agmund Bolts vei 57
0664 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2023
	201715815 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse:	THERESES GATE 16	Eiendom:	217/360/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16	Søker:	ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Thereses gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 21.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715815			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller		19.10.2017	1/5
Plan 1 etasje		19.10.2017	1/6
Plan 2 etasje		19.10.2017	1/7
Plan 3 etasje		19.10.2017	1/8
Plan 4 etasje		19.10.2017	1/9
Plan loft		19.10.2017	1/10

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Christensen & Søberg v/ Rolf Christensen
Tollbugaten 115
3041 DRAMMEN
chris-os@online.no

15 MAI 2007
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704540-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 16	Eiendom:	217/360/0/0
Tiltakshaver:	Fam Høstmælingen v/ Christensen & Søberg	Adresse:	Tollbugaten 115, 3041 DRAMMEN
Søker:	Arkitektkontoret Christensen & Søberg v/ Rolf Christensen	Adresse:	Tollbugaten 115, 3041 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - THERESES GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Fam Høstmælingen v/ Christensen & Søberg, Tollbugaten 115, 3041 DRAMMEN

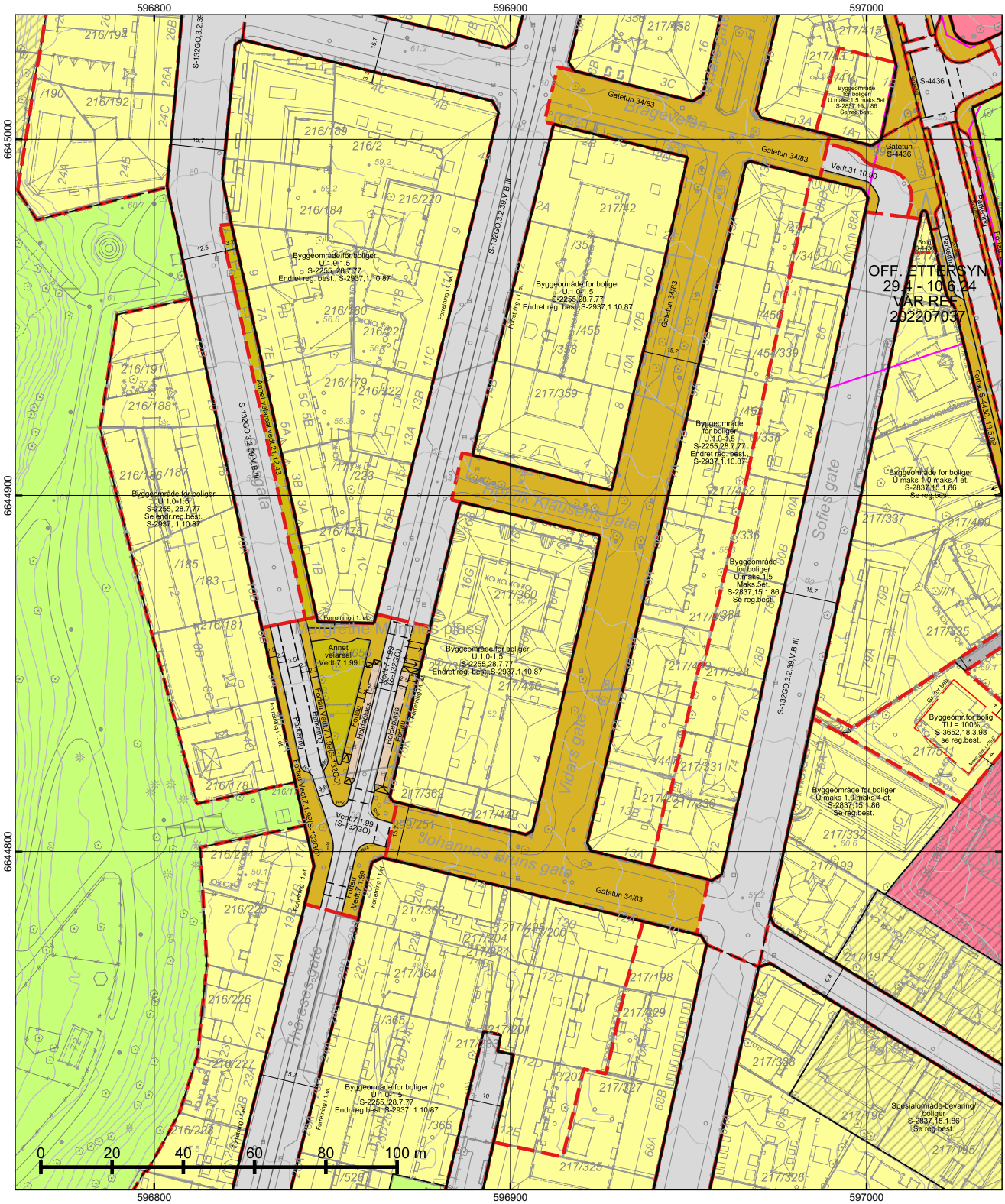
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

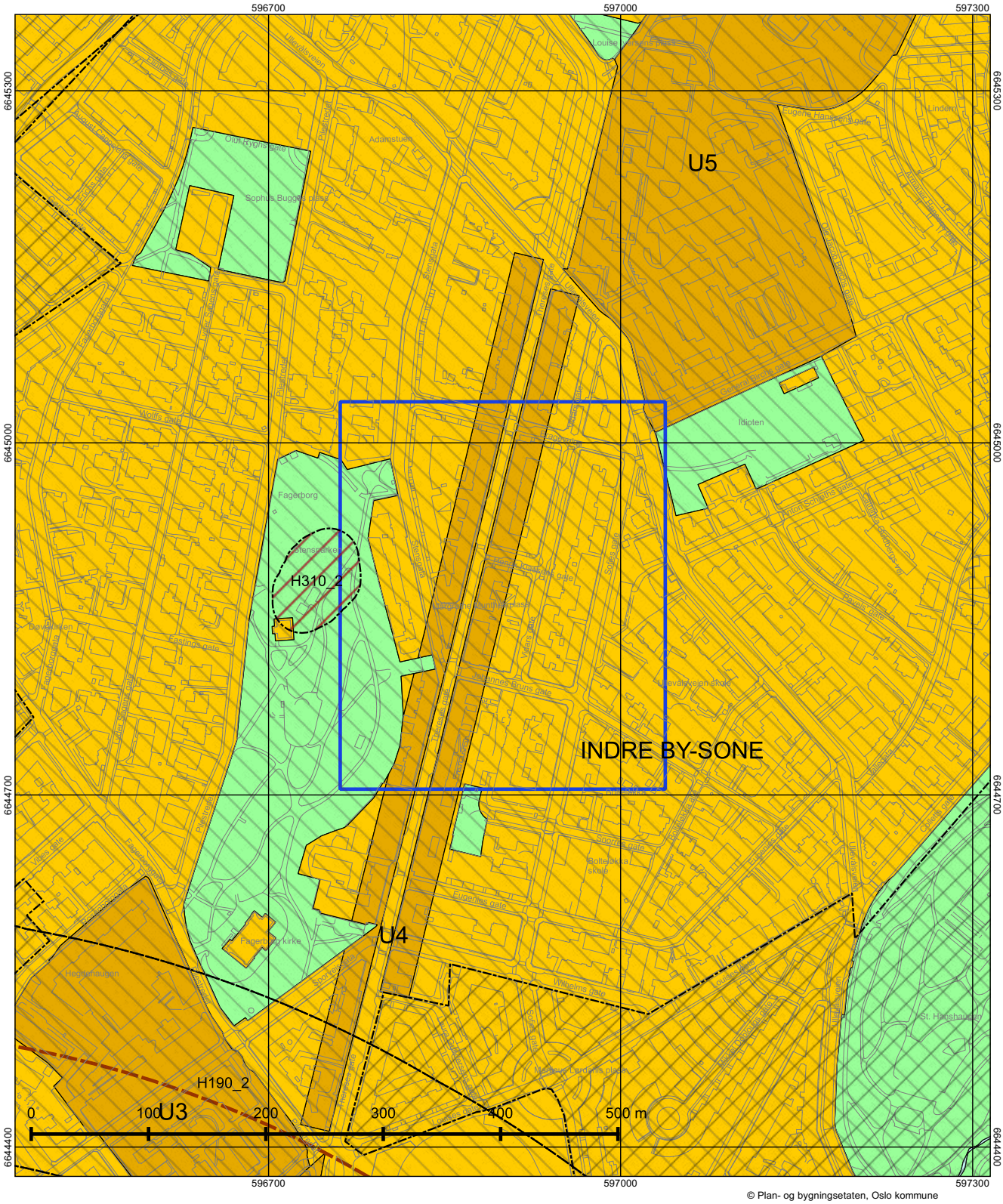
Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


596800
596900
597000
6645000
6644900
6644800
Gatetun 34/83
Vedt.31.10.90
Gatetun S-4436
S-4436
Byggeområde for boliger U maks 1,5 maks 5et S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U maks 1,5 Maks 5et S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for bolig TU = 100% S-3652,18.3.98 se reg.best.
Spesialområde-bevaring/ boliger S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Annet veareal Vedt.7.1.99
Annet veareal vedt.21.12.43
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau S-4436, 15.5.98
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159287/86534735
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Ida Arneberg Bauer
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534735
Deres ref: 9277388

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 360.

Vi viser til bestilling av 10.06.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 360.

GNR. 217 BNR. 360

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.1860.

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

1693 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

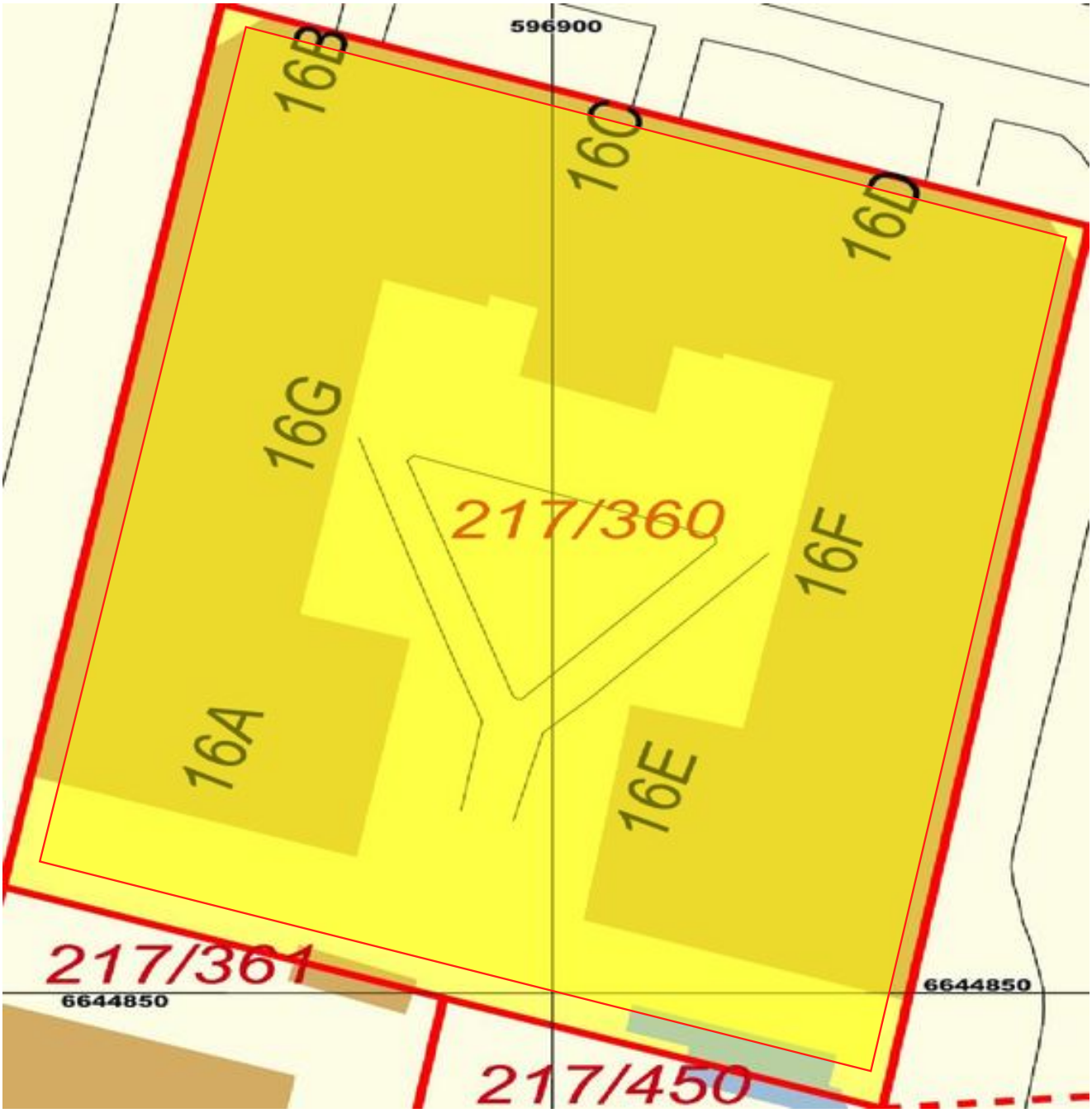
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

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.

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

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/360 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Thereses gate 16B 0452 OSLO
Fakturamottaker:	Boligsameiet Theresesgate 16 Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Theresesgate 16 Boligsameiet

Kommunale avgifter	NOK 889 722,86
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 889 722,86

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	9 243,00
Renovasjonsgebyr	391 557,82
Vann- og avløpsgebyr	488 922,04
Totale avgifter	**889 722,86**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/360/0/62 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Thereses gate 16B 0452 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lia Johannes Thereses Gate 16b 0452 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lia Johannes	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

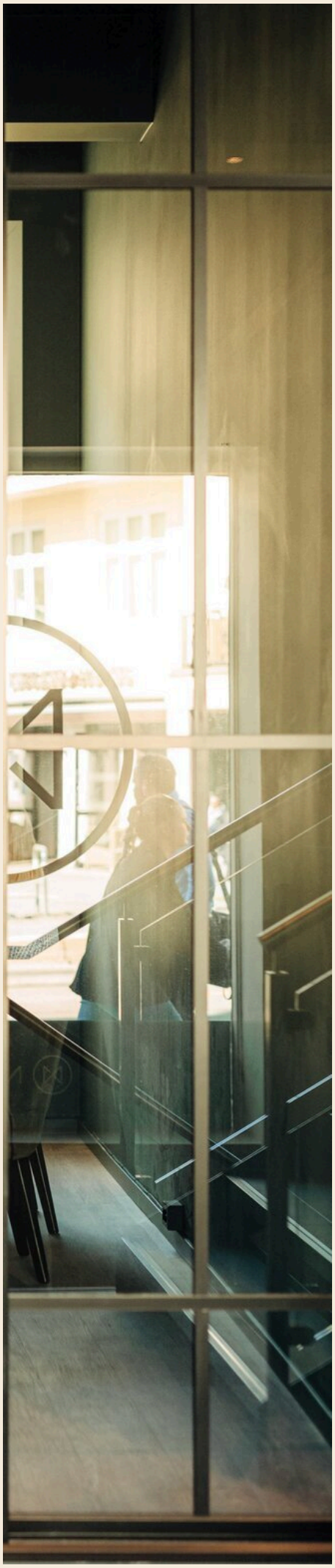
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0538/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 16B 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 360, snr 62 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:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374