NORDVIK

Thereses gate 31B

3 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 31B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
47	Andre vedlegg
83	Vedlegg
103	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.10.2026









Nøkkelinformasjon

Splitter ny, innbydende og romslig 4-roms på hele 95 kvm | Walk-in garderobe | Heis | Balkong og fransk balkong

Prisantydning	**12 900 000,-**
Omkostninger	**330 740,-**
Totalpris	**13 230 740,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 312,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

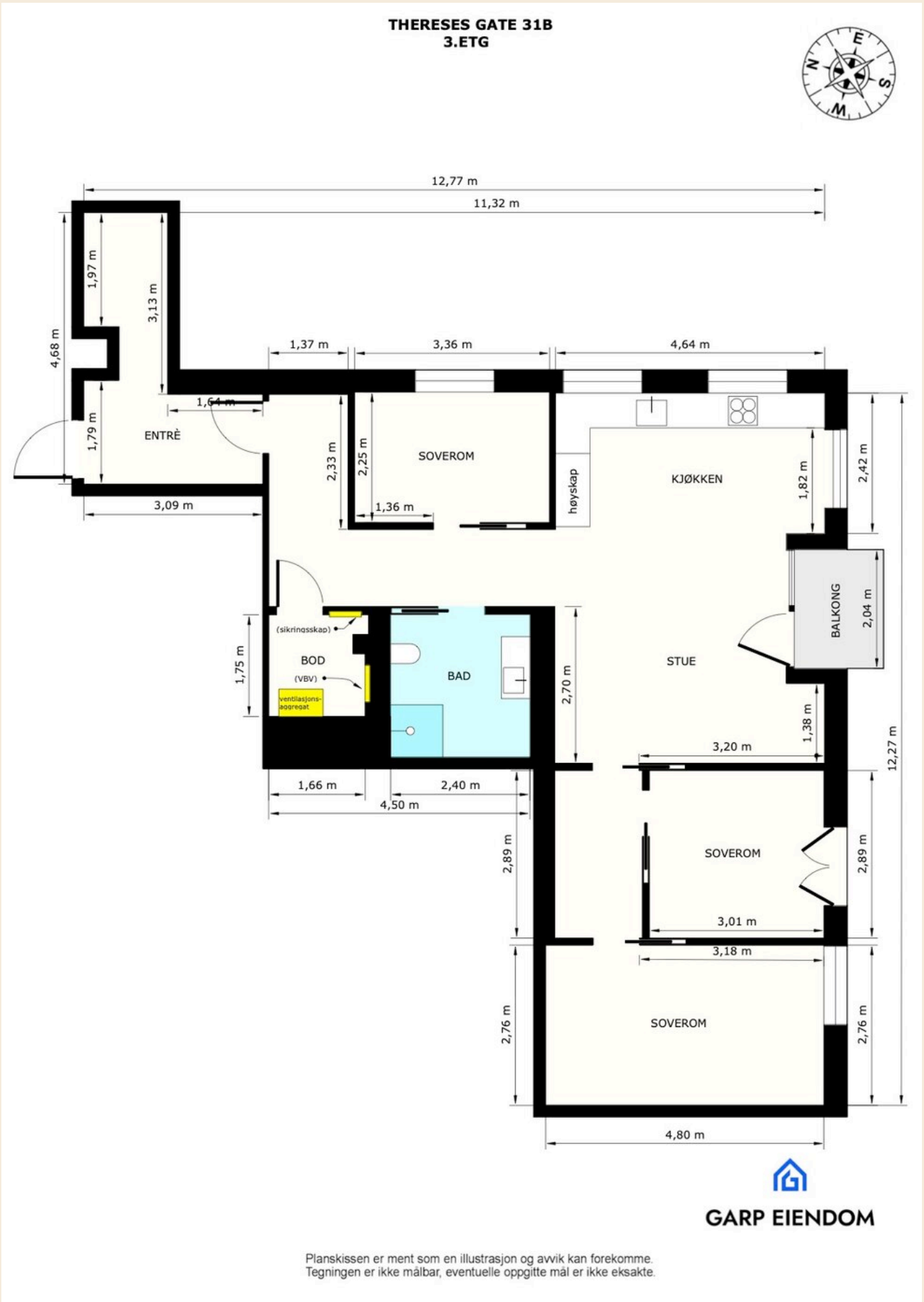
Kort fortalt

Velkommen til Thereses gate 31B - en lekker, nyoppført hjørneleilighet fra 2026 med attraktiv og sentral beliggenhet ved idylliske Stensparken/Bislett. Splitter ny fra september 2026, så her blir du den første som flytter inn! Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med heis og byr på blant annet på tre gode soverom, et påkostet kjøkken i åpen løsning mot spisestue/stue, et delikat bad samt en solrik balkong.

- Nybygg-garanti
- Solrik balkong
- Tre gode soverom
- Kjøkken fra Nordiska Kök
- Integrerte Miele-hvitevarer
- Gjennomgående enstavs eikeparkett
- Vannbåren gulvvarme
- God oppbevaringsplass
- Innvendig bod
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Balansert ventilasjon
- Heis i bygget
- Etterspurt beliggenhet ved parken
- Skjermet fra Thereses gate

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm


















MANZÚ














GALERIE DEO 70
HASTAIRE
"LA MÉMOIRE FRAGMENTÉE"
DU 12 JUIN AU 13 JUILLET 1990


HÉLÉNON















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0394/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 31B, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 230, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Theresesgate 31 Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,- (Dokumentavgift)
7 150,- (Etableringsgebyr til sameiet)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
330 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
343 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 230 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 243 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, stue, kjøkken, innvendig bod, 3 soverom og bad.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 3 kvm. Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré med walk-in-garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med tilgang til balkong på 3 kvm. Tre soverom og romslig og delikat baderom.

Med leiligheten følger en bod på 5 kvm i byggets fellesareal.

Standard
Material- og fargevalgene er nøye sammensatt for å skape et lunt og harmonisk hjem, med enstavs eikeparkett, kvalitetskjøkken, subtile fargetoner og gjennomførte detaljer. Boligen er utviklet i samarbeid med arkitekt og interiørarkitekt, med solide og anerkjente leverandører som sikrer høy kvalitet i alle ledd.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vannbåren gulvvarme.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.

Stue/ kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Utgang til balkong.
Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert ventilator med kullfiltervifte. Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av stål. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk. Kjøkkenet er levert av Nordiska Kök, som bygger alle sine kjøkken fra bunnen av i eget snekkerverksted. Her får du et kjøkken i skandinavisk design, med stor vekt på kvalitet og detaljer. Innredningen består av mørkbeiset trefinér mens benkeplaten er i kompositt fra Caesarstone. Alle hvitevarer er levert av Miele.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger i dusjsone. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innsvingbare dusjdører. Badet har en lun og delikat utforming med baderomsmøbel fra Haven i røkt eik, kombinert med vask og benkeplate i hvitt porselen. Blandebatterier fra Tapwell i fargen bronze gir et eksklusivt preg. Flisene er levert av Fagflis, med gulvfliser fra Vallelunga & Co og mindre veggfliser i dusjsonen fra Pavigres.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme

Innvendig bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Gulv og oppvarming
I oppholdsrommene er det lagt enstavs eikeparkett. Parketten er mattlakkert og har en varm bruntone som harmonerer godt med boligens øvrige materialvalg. I entréen er det lagt store fliser fra Pavigres i en varm gråtone med innslag av rødlig terrazzostein.

Boligen har behagelig vannbåren gulvvarme.

Farger - lune og sofistikerte toner
Boligen er fargesatt med en gjennomtenkt palett av varme og harmoniske toner. Entréen er malt i Savanna Sunset, stue og kjøkken i Hummus, mens soverommet har fargen Devine, alle fra Jotun sitt fargekart. Fargevalgene gir boligen karakter og skaper et godt utgangspunkt for personlig innredning.

Innvendige dører
Innvendige ettspeils kompaktdører er levert i farge tilpasset boligens interiør og utstyrt med dempelist. Karmer har samme farge som veggene for et helhetlig uttrykk. Dørhåndtak av typen Basics fra Formani i bronsefarget utførelse tilfører et elegant preg.

Vinduer/vindusdører
Vinduer med energiglass iht. krav. Vinduene er levert i tre innvendig, aluminium utvendig, ferdig malt fra fabrikk i farge tilpasset fasaden utvendig og hvite innvendig. Det er slagdør fra oppholdsrom til balkonger og terrasse.

Hovedinngang
Det er nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdør med appstyrt åpningssystem. Det er kamera ved hovedinngang.

Ventilasjon
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i himling i entré/ gang. Avtrekk fra bad og kjøkken med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

Sanitær
Det er montert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad. Offentlig tilknyttet vann/avløp.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det er installert boligsprinkling med synlige sprinklerhoder. Det er felles el-skap med måler i fellesareal, i tillegg til eget sikringskap inne i leiligheten.

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan være åpent anlegg. For lyspunkt er det stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Alle rom har stikkontakter som dekker krav etter NEK400
(med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). På bad og i entre er det levert LED-downlights i himling. Det er montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten. Denne må leses nøye av interessenter før bud inngis. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler med TG-IU
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann.
Varmesentral: Felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking ikke utført. Badet er nytt og ubrukt.

Parkering
Mulighet for å leie garasjeplass i Underhaugsveien.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også

utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke fylt ut egenerklæringen fordi boligen er nyoppført og ikke har vært bebodd.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket
er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer fra Miele på kjøkken følger med. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energiattesten med energimerke B utgjør en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Oppvarming
Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av el-kjel. Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Det er avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten.
Det er forberedt for individuell måling, men det er opp sameiet/styret å inngå avtale om individuell avregning via monterte målere. Frem til en slik avtale evt. inngås, kan det avregnes etter brøk.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten er ikke tidligere bebodd. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 312,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader iht. budsjett ved konstituering av sameiet:
- Felleskostnader 70 % brøk (etter sameierbrøk ihht seksjoneringsbegjæring): kr 2 988,-
- Felleskostnader 30 % brøk (likt for alle seksjoner i sameiet): kr 1 019,-
- Oppvarming: 887,-
- Tv og internett: kr 419,-

Sameiets driftskostnader består bl.a. av kommunale avgifter, forretningsfører, strøm til fellesarealer, styrehonorar, løpende normale vedlikeholdskostnader, brannanlegg, vaktmester (renhold, snørydding og grøntskjøtsel), etc.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

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.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten leveres ferdig med kablet anlegg for bredbånd frem til leiligheten. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift. Det er inngått avtale med Telia om leveranse av TV/ Internett. Dette er en basisavtale, som hver enkelt kan utvide ved behov.

Sameiet

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Thereses gate 31 A-G og har gårdsnummer 216 og bruksnummer 230 i Oslo kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.10.2025. Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 10.10.2025.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 01.09.2026, møtet hadde følgende agenda:
- Kort informasjon om prosjektet
- Orientering om overtakelse av boligene
- Orientering om opplæring i drift av tekniske anlegg og overtakelse av fellesarealer
- Informasjon om kollektiv avtale for TV og internett
- Kort orientering om forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS
- Orientering om vedtektene
- Orientering om budsjett og felleskostnader
- Valg av styre

Forretningsfører
Enquist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ingen regnskap for sameiet da dette er nystiftet. Det er laget et budsjett for første driftår, her er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 368 750,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 71577194

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 554 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Theresesgate 31 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett - et populært boligområde med grønne omgivelser og urban småbyfølelse. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til både buss og trikk, samt kort vei til det meste av byens fasiliteter.

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

Leiligheten ligger like ved Adamstuen hvor du finner enda flere hyggelige kaféer, Baker Hansen, sushi-restauranter, Ansjosen, Oslo Raw og Jungel Pizza. Jubel Adamstuen byr på fantastisk uteservering med stor takterrasse. Like ved grøntområdet «Idioten» ligger Åpent Bakeri med populær uteservering. Området har også flere småbutikker og dagligvareforretninger som dekker hverdagsbehovet.

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

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med Fresh Fitness, SATS på Bislett, Bislet bad, Bislett Stadion mfl. Ellers kan man benytte seg av Stensparken,

"Idioten", parkområdene på Marienlyst og St. Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.08.2026. Iht. utstedt midlertidig brukstillatelse er følgende mangler påpekt:
- Innregulering og noe montering av ventilasjon og klimainstallasjoner
- Blikkdetaljer
- Komplettering av flis i ståltrapp og flis i 1. etasje korridor
- Arbeid med sanitærinstallasjoner i næringslokale
- Enkelte arbeider som berører brannvarsling i næringslokaler

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2026.

Utbygger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og friområde/ park med gjeldende reguleringsplan S 2255, vedtaksdato 28.07.1977.

Deler av eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og friområde/ park med gjeldende reguleringsplan V300187, vedtaktsdato 30.01.1987. Mindre vesentlig endring av reguleringsplan grensearrondering mellom Therese gate 31 og Stensparken.
Deler av tomten er også regulert til offentlig kjørebane/ veigrunn med gjeldende reguleringsplan S 132GO, vedtaksdato 03.02.1939. Planen er het eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak, se avsnitt over. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Byggesaker
Thereses gate 33 A - etablering av uteservering med pergola
Saksnummer 2025/07347 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556586
Status Under behandling
Søknaden omfatter etablering av en uteservering mot bakgård, med en tilhørende pergola hos Godt Brød Bislett, i Thereses gate 33 A.

Thereses gate 32 B - etablering av uteservering og markiser
Saksnummer 2026/06212 - Byggesak
Mottatt sak 01.06.2026
Status Under behandling
Søknaden omfatter etablering av uteservering og markiser på fasade mot gate i Thereses gate 32 B. Plan- og bygningsetaten har foreløpig godkjent etablering av uteservering.men avslått etablering av markiser.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

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

301/216/230/12:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900316 - Bestemmelse om

bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1876 - Dokumentnr: 925014 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1936 - Dokumentnr: 305092 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1945 - Dokumentnr: 301162 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1953 - Dokumentnr: 309557 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1983 - Dokumentnr: 503800 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:231
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2015 - Dokumentnr: 977960 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2015-0015
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2025 - Dokumentnr: 1219115 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/3167

14.09.2026 - Dokumentnr: 1050634 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:124
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Theresesgate 31 Eiendom AS
Org.nr: 917 877 505
Anlegge og ha stående pukkgrøft for håndtering av overvann

14.09.2026 - Dokumentnr: 1050634 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:124
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Theresesgate 31 Eiendom AS
Org.nr: 917 877 505

29.09.2026 - Dokumentnr: 1120811 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:232 Snr:27
Betemmelse om oppføring og bruk av felles renovasjonsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 byggrengjort stand. Leiligheten vil ikke vaskes ytterligere etter visning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto. Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand. Leiligheten vil ikke vaskes ytterligere etter visning.

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 ikke fylt ut egenerklæringen fordi boligen er nyoppført og ikke har vært bebodd.
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 135 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 15 000,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Sikringsobligasjon kr. 595,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar per stk. (kunden skal maks belastes for 3 visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Samlet skal selger betale kr. 179 895,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. november 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Thereses gate 31B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett		6 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

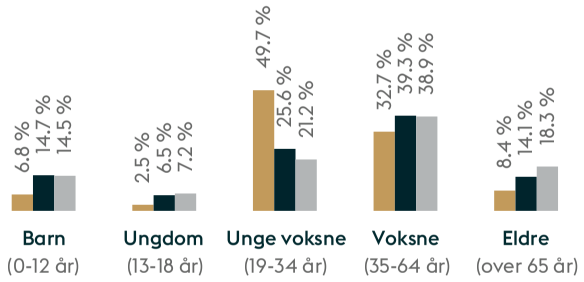
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Stensgata	Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år)	39 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år)	49 barn	7 min 0.6 km
Treklang Montessoribarnehage (...	31 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
Stensparken - balløkke	4 min
The Work Out	0 min
SATS Fagerborg	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Thereses gate 31B 0354 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2026
BRA:	100 m^2
BRA-i:	95 m^2
Rapportdato:	9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	0	0	3

Supertakst

GNR: 216 BNR: 230 SNR: 12

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Thereses gate 31B
0354 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	- felles varmtvann (TG IU)
Varmesentral	- felles varmtvann (TG IU)
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking ikke utført. Badet er nytt og ubrukt. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	6.10.2026	Rapportdato:	9.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Theresesgate 31 Eiendom AS	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Erik Bjerved Iversen	Telefon:	91301273
Firma:	Garp Eiendom	Epost:	garpeiendom@gmail.com
Tittel:	Takstmann	Adresse:	Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen
Profesjonsansvarsforsikring:	IF skadeforsikring		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	Thereses gate 31B, 0354 Oslo		
Kommunenr: 301	Gårdsnr: 216	Bruksnr: 230	Festenr:
Seksjonsnr: 12	Andelsnr:	Leilighetsnr: H0303	Byggeår: 2026
Boligtype:	Leilighet		

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 (Nordan).

Innhold

3. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap .Rørfordelingsskap og ventilasjonsaggregat.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate på vegger. Flis på vegger i dusjsonen. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innsvingbare dusjdører, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Kullfiltervifte nedfelt i koketopp. benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av stål. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**95**	**95** Entré, stue, kjøkken, innvendig bod, 3 soverom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**3**
Fellesareal.	**5**	**0** Ingen BRA-i	**5** Sportsbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**100**	**95**	**5**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Interne boder: Innvendig bod på 3 kvm.
Eksterne boder: Sportsbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 258 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger brukstillatelse. Ingen ferdigattest på befaringsdagen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 10,08 meter, og rekkverket er målt til 123 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Enspeils profilerte dører med dempelist.
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db40.

Oppsummering **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Balkong**

Beskrivelse
Betonggulv med topplag av behandlet trevirke. Rekkverk av stål. Gulvet har avrenning i front.

Oppsummering	TG-1
Ingen merknader.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Kullfiltervifte nedfelt i koketopp. benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av stål. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet. Ingen merknader.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Ingen merknader.	

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Oppsummering — **TG-1**

Ingen merknader.

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Fordelerskap i baderomshimling.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Oppsummering — **TG-1**

Ingen merknader.

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i bod ved entré.
Digital strømmåler og hovedsikring i fellesareal.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.10 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen merknader til gulvvarme.
Fordelerskap plassert i vegg i boden ved entré.

6.11 Varmesentral TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert på vegg i bod ved entré.

Oppsummering **TG-1**

Ingen merknader.

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Oppsummering overflater **TG-1**

Ingen merknader.

Fallforhold

Beskrivelse

FALLFORHOLD

Fall mot sluk i dusjsonen: 1:100
Fall mot sluk utenfor dusjsonen: flatt gulv
Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjsone: 20 mm
Eventuell oppkant ved døråpning: 15 mm. (dokumentert med bilde)

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall mot sluk.

Oppsummering fallforhold TG-1

Overflater vurderes uten avvik.
Fallforhold er dokumentert med bilde i etterkant av befaring.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik
• Hulltaking ikke utført. Badet er nytt og ubrukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Badet har ikke vært i bruk og hulltaking er ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

PROTOKOLL KONSTITUERENDE ÅRSMØTE

Det ble avholdt konstituerende årsmøte i Samelet Thereses gate 31 A-G

Tid: 03.08.2026, klokken 09:00
Sted: Møterom hos Veslefrikk Eiendom AS,
Frederik Stangs gate 22-24, Oslo.

KONSTITUERING

- **Registrering av møtedeltagere**
  THERESESGATE 31 EIENDOM AS, som på møtetidspunktet er eier av alle seksjoner i sameiet, var representert ved fullmektig Tom André Svenning Gultvedt. I tillegg møtte Vegar Skredlund, Kristin Hygen og Anders Winther Andersen fra Veslefrikk Eiendom AS.
- **Valg av møteleder og referent**
  Anders Winther Andersen ble valgt som møteleder og protokollfører.
- **Godkjenning av innkalling og saksliste**
  Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- **Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
  Vegar Skredlund ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

SAKER TIL BEHANDLING

1. **Vedtekter**
   Forslag til vedtekter ble godkjent. Vedtektene er vedlagt protokollen.

2. **Valg av styre**
   Følgende styre ble valgt:

Styrets leder:	Vegar Skredlund
Styremedlem:	Kristin Hygen
Styremedlem:	Anders Winther Andersen

   Styret er valgt frem til et nytt styre velges blant kjøpere i ekstraordinært årsmøte.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling.
Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 09:15

Oslo, 3. august 2026

Anders Winther Andersen
Møteleder

Vegar Skredlund
Protokollvitne

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

for kjøpere i Sameiet Thereses gate 31 A-G

Tid: **Tirsdag 1.september 2026**
kl. 16:00

Sted: **Microsoft Teams**
Lenke til møtet sendes ut sammen med innkallingen

Veslefrikk Eiendom AS innkaller herved til ekstraordinært årsmøte for kjøpere i Sameiet Thereses Gate 31 A-G. Møtet avholdes tirsdag 1. september 2026, klokken 16:00

Møtet gjennomføres digitalt via Microsoft Teams, for å legge til rette for enkel og tilgjengelig deltakelse for alle inviterte.

Lenke til Teams-møtet vil bli sendt ut sammen med denne innkallingen pr. e-post. Vi ber om at deltakerne logger seg på i god tid før møtestart for å sikre en smidig gjennomføring.

Kjøpere av seksjoner i sameiet som ønsker å stille som kandidater til styreverv, bes om å melde sin interesse på e-post til **tofte@enqvist.no** i god tid før møtedagen.

Følgende saker skal gjennomgås i det ekstraordinære årsmøtet:

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- Valg av møteleder og protokollfører
- Registrering av møtedeltakere og fullmakter
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av møtedeltaker til å signere protokollen sammen med møteleder

AGENDA FOR ÅRSMØTET

1. Kort informasjon om prosjektet
2. Orientering om overtakelse av boligene
3. Orientering om opplæring i drift av tekniske anlegg og overtakelse av fellesarealer
4. Informasjon om kollektiv avtale for TV og internett
5. Kort orientering om forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS
6. Orientering om vedtektene
7. Orientering om budsjett og felleskostnader
8. Valg av styre

VEDLEGG

- Vedlegg 1: Vedtekter
- Vedlegg 2: Budsjett

BankID Qualified Signature
Tøfte, Ingunn S.
2026-09-04

BankID Qualified Signature
Larsen, Ann Karin Westbø
2026-09-04

PROTOKOLL

Det ble ekstraordinært årsmøte i Sameiet Thereses gate 31 A-G,
tirsdag 1. september 2026 kl. 16.00. Møtet ble avholdt uten fysisk oppmøte i Microsoft Teams.

Konstituering av årsmøtet

- Ingunn S. Tøfte ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Alle sameiets seksjoner er ved tidspunktet for årsmøtet eiet av utbyggerselskapet Theresesgate 31 Eiendom AS. 7 kjøpere var fremmøtt ved fullmakt fra utbyggerselskapet.
  Fra utbygger møtte Anders Winther Andersen og Vegar Skredlund.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader og årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Ann Karin Larsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet i årsmøtet:

Agenda for møtet

1. **Informasjon om prosjektet**
   Anders Winther Andersen orienterte om status på prosjektet.
   Det er gitt midlertidig brukstillatelse, og man er i gang med forbefaringer.

   Det foreligger to avtaler som skal tinglyses på Sameiet:
   - Bakbygget grenser til Stensparken, og det er krav fra VAV om at flomvann må ivaretas. Det er derfor bygget en pukkgrøft i tomtegrensen, på kommunens areal. Avtalen er signert, men er enda ikke tinglyst.
   - Felles avfallsanlegg med nabosameiet Thereses Gate 33, på nabosameiets grunn. Avtale er inngått og signert, og det er et ekstrakt av avtalen som skal tinglyses. Her venter man på de siste signaturene før den kan tinglyses.

2. **Orientering om overtakelse av boligene**
   Man er i gang med forbefaringer, og alle har fått tilsendt informasjon om tidspunkt for overtakelse.

   Det er inngått avtale om forsikring med Gjensidige, og forsikringen blir iverksatt fra første overtakelse. Megler har fått tilsendt kopi av polise, for de som trenger det i forbindelse med finansiering. Den enkelte må selv sørge for innboforsikring.

   Callinganlegget er levert av Defigo, og informasjon om hvordan dette fungerer vil bli sendt ut til alle.

3. **Informasjon om opplæring i drift av tekniske anlegg og overtakelse av fellesarealer**
   Det vil bli gjennomgang av det tekniske anlegget og opplæring i bruk av dette den 7.september kl 09:30. Styret vil være med på gjennomgangen, sammen med vaktmester for næringseiendommen.
   Fellesarealene overtas den 8. september, styret deltar.

4. **Informasjon om kollektiv avtale for TV og internett**
   Det er inngått avtale med Telia om leveranse av TV/ Internett. Dette er en basisavtale, som hver enkelt kan utvide ved behov.

5. **Kort orientering om forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS**
   Det ble gitt en kort presentasjon av Enqvist Boligforvaltning AS, som er valgt forretningsfører for sameiet.

6. **Orientering om vedtekter**
   Sameiets vedtekter ble gjennomgått og kommentert.
   Vedtektene ble tatt til orientering.

7. **Orientering om budsjett og felleskostnader**
   Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
   Det ble stilt spørsmål om avregning varme/varmtvann: Det er forberedt for individuell måling, men det er opp sameiet/styret å inngå avtale om individuell avregning via monterte målere. Frem til en slik avtale evt. inngås, kan det avregnes etter brøk.

   Budsjettet ble ellers tatt til orientering.

8. **Valg av styre**

   Ann Karin Larsen ble valgt som styreleder, for 2 år.

   Det var ingen andre i møtet som ønsket å stille som styremedlemmer.

   Kristin Hygen og Anders Winther Andersen ble valgt som styremedlemmer i et konstituerende årsmøte som ble avholdt den 3. august, og blir sittende.

   Anders Winther Andersen ønsker imidlertid å tre ut av styret, og det vil derfor bli kalt inn til et nytt ekstraordinært årsmøte innen kort tid, hvor et nytt styremedlem kan velges.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres digitalt. Møtet ble avsluttet klokken 16:40.

Oslo, 1. september 2026

Ingunn S. Tøfte
Møteleder

Ann Karin Larsen
Møtedeltaker

SAMEIET THERESES GATE 31 A-G

Budsjett ved konstituering

Noter	Driftsinntekter	Budsjett helt driftsår
	Andel felleskostnader etter brøk (70%)	770 000
	Andel felleskostnader likt (30%)	330 000
	Akonto felleskostnader næring	200 000
	Totale felleskostnader	**1 300 000**
	Oppvarming og varmtvann	354 700
	Fellesavtale TV og internett	135 800
	Sum driftsinntekter	**1 790 500**
	Driftskostnader	
2	Personalkostnader	39 900
3	Kommunale avgifter	396 700
4	Strøm fellesanlegg , oppvarming og varmtvann	404 700
5	Vedlikeholdskostnader	268 500
6	Driftskostnader	160 000
7	Honorarer	85 000
	Forsikring	114 000
8	Fellesavtale TV og internett	135 800
9	Øvrige kostnader	43 000
	Sum driftskostnader	**1 647 600**
	Resultat	**142 900**
	Likviditetstilskudd (Fastledd kr 2.500 + kr 50 pr. m2 BRA)	*225 850*
	Resultat etter likviditetstilskudd	***368 750***

Kommentarer til budsjett

Budsjettet er basert på en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av service, vil man måtte regne med høyere kostnader.

Felleskostnadene fordeles 70% etter areal (brøk) og 30% likt, jfr. vedtektene pkt. 3.

Kostnader til oppvarming og varmtvann er beregnet og budsjettert etter stipulert forbruk. Det er lagt til rette for måling og avregning av oppvarming og varmtvann etter faktisk forbruk. Avregning kan gjennomføres etter vedtak i styret og bestilling hos leverandør.

TV/Internett belastes den enkelte med stykkpris, med lik sum som fra leverandør.

Næringsseksjonen skal for en stor del bære sine egne kostnader, jfr. vedtektene. Næringsseksjonen vil bli belastet et akontobeløp for felleskostnader og oppvarming, som avregnes årlig mot faktiske kostnader seksjonen skal dekke. Styret kan regulere akontobeløpet ved behov.

SAMEIET THERESES GATE 31 A-G

Noter til budsjett

Note					
1	**Personalkostnader**				
	Styrehonorar				35 000
	Arbeidsgiveravgift				4 900
	Sum				**39 900**
2	**Kommunale avgifter**				
		Areal	**Pris m3**	**Faktor**	
	Vann, stipulert forbruk	3 167	49,71	1,1	173 200
	Avløp, stipulert forbruk	3 167	33,13	1,1	115 400
	Abonnements- og vannmålergebyr				5 000
	Sum vann og avløp etter areal				**293 600**
	Renovasjon				
			Enhetspris	**Andel**	
	Nedgravd avfallsbrønn (5 000 liter)		171 825	60 %	103 100
	Papir husholdning		0		-
	Sum renovasjonsgebyr				**103 100**
	Sum kommunale avgifter				**396 700**
			Beløp	**Andel**	
	Driftskostnader renovasjonsanlegg		15 000	60 %	9 000
	Sum driftskostnader				**9 000**
	Sameiet har felles renovasjonsløsning med Sameiet Theresesgate 33, og kostnadsdelingen mellom sameiene er regulert i en egen avtale. Ved behov vil det gjøres en årlig avrening mellom sameiene.				
	Næring skal dekke egen renovasjon				
4	**Strøm fellesarealer**				
	Strøm fellesarealer				50 000
	Oppvarming og varmtvann				354 700
	Sum				**404 700**
	Beregnet etter antatt snittforbruk 70 kWh pr kvm pr år, pris kr 1,60				

5	**Vedlikehold**		
	Vedlikehold bygning		45 000
	Vedlikehold heiser		70 500
	Service inkl. alarm - 2 heiser	*50 500*	
	Diverse heis	*20 000*	
	Vedlikehold nøkler/låser/skilt		18 000
	Vedlikehold fjernvarmeanlegg, energisentral		10 000
	Vedlikehold ventilasjon		40 000
	Vedlikehold elektrisk anlegg		15 000
	Brannanlegg (sprinklersystem, nødlys, alarm m.m.)		30 000
	Diverse vedlikehold		40 000
	Sum		**268 500**
6	**Driftskostnader**		
	Annen renovasjon		10 000
	Vaktmester, renhold, brøyting og grøntskjøtsel		150 000
	Sum		**160 000**
7	**Honorarer**		
	Forretningsførsel og systemkostnader		70 000
	Revisjon		15 000
	Sum		**85 000**
8	**Fellesavtale TV / Internett**		**135 800**
9	**Andre kostnader**		
	Leie av grunn avfallsanlegg		18 000
	Styre- og årsmøter		5 000
	Bankomkostninger		10 000
	Øvrige kostnader		10 000
	Sum		**43 000**

SAMEIET THERESES GATE 31 A-G

Fordeling av felleskostnader

Seksjon	Leil.nr.	Formål	Brøk (alle)	Brøk (bolig)	Fellesk. 70 % brøk: per år	Fellesk. etter brøk: per mnd.	Fellesk.likt: per år	Fellesk. 30 % lik: per mnd.	Akonto næring: per år	Akonto næring: per mnd.	Oppvarming per år	Oppvarming per mnd.	TV og internett per år	TV og internett per mnd.	Sum pr mnd
1	31 G	B	109	109	41 142	**3 429**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	12 208	**1 017**	5 028	**419**	**5 883**
2	31 F	B	120	120	45 294	**3 775**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	13 440	**1 120**	5 028	**419**	**6 332**
3	31 E	B	125	125	47 181	**3 932**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	14 000	**1 167**	5 028	**419**	**6 536**
4	31 B	B	84	84	31 706	**2 642**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	9 408	**784**	5 028	**419**	**4 864**
5	31 B	B	47	47	17 740	**1 478**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	5 264	**439**	5 028	**419**	**3 355**
6	31 D	B	49	49	18 495	**1 541**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	5 488	**457**	5 028	**419**	**3 436**
7	31 D	B	41	41	15 475	**1 290**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	4 592	**383**	5 028	**419**	**3 110**
8	31 B	B	118	118	44 539	**3 712**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	13 216	**1 101**	5 028	**419**	**6 250**
9	31 B	B	47	47	17 740	**1 478**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	5 264	**439**	5 028	**419**	**3 355**
10	31 D	B	49	49	18 495	**1 541**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	5 488	**457**	5 028	**419**	**3 436**
11	31 D	B	41	41	15 475	**1 290**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	4 592	**383**	5 028	**419**	**3 110**
12	31 B	B	95	95	35 858	**2 988**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	10 640	**887**	5 028	**419**	**5 312**
13	31 B	B	59	59	22 270	**1 856**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	6 608	**551**	5 028	**419**	**3 844**
14	31 B	B	39	39	14 721	**1 227**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	4 368	**364**	5 028	**419**	**3 028**
15	31 D	B	97	97	36 613	**3 051**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	10 864	**905**	5 028	**419**	**5 394**
16	31 B	B	112	112	42 275	**3 523**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	12 544	**1 045**	5 028	**419**	**6 006**
17	31 B	B	74	74	27 931	**2 328**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	8 288	**691**	5 028	**419**	**4 456**
18	31 B	B	48	48	18 118	**1 510**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	5 376	**448**	5 028	**419**	**3 395**
19	31 B	B	39	39	14 721	**1 227**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	4 368	**364**	5 028	**419**	**3 028**
20	31 D	B	98	98	36 990	**3 083**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	10 976	**915**	5 028	**419**	**5 435**
21	31 B	B	112	112	42 275	**3 523**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	12 544	**1 045**	5 028	**419**	**6 006**
22	31 B	B	74	74	27 931	**2 328**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	8 288	**691**	5 028	**419**	**4 456**
23	31 B	B	48	48	18 118	**1 510**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	5 376	**448**	5 028	**419**	**3 395**
24	31 B	B	39	39	14 721	**1 227**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	4 368	**364**	5 028	**419**	**3 028**
25	31 B	B	112	112	42 275	**3 523**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	12 544	**1 045**	5 028	**419**	**6 006**
26	31 B	B	74	74	27 931	**2 328**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	8 288	**691**	5 028	**419**	**4 456**
27	31 B	B	90	90	33 971	**2 831**	12 222	**1 019**	**0**	**0**	10 080	**840**	5 028	**419**	**5 108**
28	Næring	N	1 127	0	0	**0**	0	**0**	**200 000**	**16 667**	126 223	**10 519**	0	**0**	**27 185**
Sum alle		**28**	**3 167**	**2 040**	**770 000**	**64 167**	**330 000**	**27 500**	**200 000**	**16 667**	**354 700**	**29 558**	**135 756**	**11 313**	**149 205**

Merknader

Fordeling fellesutgifter etter vedtektene - basert på et helt driftsår

Faktisk fordeling vil kunne avvike noe, pga. avrundinger

VEDTEKTER FOR
SAMEIET THERESES GATE 31 A-G

Fastsatt i årsmøte 3.august 2026 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Thereses gate 31 A-G og har gårdsnummer 216 og bruksnummer 230 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.10.2025.

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 10.10.2025.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER 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 omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjon 28 er en næringsseksjon som skal benyttes til utadrettet virksomhet. All virksomhet i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. All virksomhet i næringsseksjonen skal utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Eier av næringsseksjonen (evt. leietakere) skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer utsikt for boligseksjonene, skaper sjenerende lys for

boligseksjonene eller på annen måte er til ulempe for boligseksjonene.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken slik at 30% deles likt, og 70% etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader som kan måles og avregnes, kan avregnes etter vedtak i styret.

Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres seksjonseierne med stykkpris. Dette gjelder f.eks. kostnader til kollektive avtaler for TV/internett.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

3.2 Særlige bestemmelser

1) Ansvar og kostnader for fasader og yttervegger er delt mellom næringsseksjonen og boligseksjonene slik:

   Vedlikehold og eventuelle utskiftinger og påkostninger av fasader og yttervegger på den særskilte og avgrensede bygningskropp i murpuss som omslutter næringsseksjonens hovedareal, er alene næringsseksjonens ansvar og kostnad. Fasadene som er næringsseksjonens ansvar, er illustrert på tegning som vedlegges vedtektene.

   Næringsseksjonen skal ikke belastes noen kostnader ved vedlikehold og eventuelle utskiftinger og påkostninger av øvrige fasader og yttervegger i sameiet. Slike kostnader skal fordeles på boligseksjonene, fordelt etter 3.1 på de enkelte boligseksjoner.

2) Næringsseksjonen skal ikke belastes kostnader knyttet til
   a. Heiser og trappeoppganger til leilighetene
   b. Adkomstarealer, utomhusarealer og eventuelle takterrasser som kun benyttes av boligseksjonene
   c. Balkonger, vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon

d. Felles kommunikasjonsplattform, herunder fibernettverk, bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
e. Andre bygningsmessige arbeider, tekniske anlegg og tjenester som kun knytter seg til boligseksjonene

Ovennevnte kostnader skal således i sin helhet belastes boligseksjonene fordelt etter 3.1 på de enkelte boligseksjoner.

3) Boligseksjonene skal ikke belastes kostnader knyttet til
   a. Adkomstarealer og utomhusarealer som kun benyttes av næringsseksjonen
   b. Vinduer og dører i næringsseksjonen
   c. Tekniske anlegg (herunder fibernettverk, IT og kommunikasjon) som kun betjener næringsseksjonen
   d. Andre bygningsmessige arbeider, tekniske anlegg og tjenester som kun knytter seg til næringsseksjonen

   Ovennevnte kostnader skal således i sin helhet belastes næringsseksjonen.

   Næringsseksjonen skal så langt mulig tegne egen separat avtale for renovasjon tilknyttet dagligvareforretning i næringsseksjonen, og skal bære alle kostnader for denne.

   Næringsseksjonen skal ikke belastes for renovasjonskostnader tilknyttet sameiets boliger, herunder skal utgiftene til bruk av renovasjonsanlegg på naboeiendom splittes på boliger og næring i samsvar med underliggende avtale for bruk av anlegget.

4) Boligseksjonene 1, 2 og 3 har begrenset nytte av heiser og trappeoppganger, og skal derfor bare belastes med 50 % av disse kostnadene, fordelt etter eierbrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

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, vasker, kraner og evt. varmtvannsbereder og badekar
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
j) innvendige flater på balkonger og terrasser

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 også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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.

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.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Forpliktelsene for sameiet i dette punkt 5.2. gjelder ikke forhold hvor næringsseksjonen er tillagt et særskilt vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 3.2.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet eller styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Ovennevnte gjelder tilsvarende for næringsseksjonens særskilte vedlikeholdsansvar i vedtektenes punkt 3.2.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og næringsseksjonen 15 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonen. Boligseksjonene har ikke stemmerett i saker som kun angår næringsseksjonen og ikke berører boligseksjonene.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, inkludert styreleder. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

11.1 Renovasjonsanlegg

Sameiet disponerer renovasjonsanlegg på naboens eiendom (Sameiet Thereses gate 33) og betaler et årlig vederlag for dette og evigvarende bruks- og adkomstrett over naboeiendommen iht. avtale inngått oktober 2023.

11.2 Tidsbegrenset adkomst til naboeiendom

Utbygger av prosjektet, Theresesgate 31 Eiendom AS (org.nr 917 877 505), har en tidsbegrenset rettighet til å benytte et areal på ca. 5x5 meter nordvest på naboeiendommen g/bnr 216/232. Her

planlegger utbygger å etablere to biloppstillingsplasser. Utbygger har rett til å benytte etablert internvei på g/bnr 216/230 for adkomst til dette arealet.

11.3 Rett til adkomst for naboeiendom

Naboeiendommen Sameiet Thereses gt. 33 (g/bnr 216/232) har evigvarende rett til adkomst til sin eiendom på etablert internvei på sameiets areal.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

TEGNING HAR STATUS **AS BUILT/SOM BYGGET**.

NB! EKSISTERENDE BYGG PÅ GUL LISTE. AVVIK, SKJEVHETER OG UNØYKTIGHETER KAN FOREKOMME.

FOR TAKPLANER MED HENVISNING TAKDETALJER:
A200-00-06-2 - PLAN 06 - DEL 2 - TAKPLAN BAKBYGG, BYGG C, TH
A200-00-07-1 - PLAN 07 - DEL 1 - TAKPLAN FRONTBYGG



TUVALU ARKITEKTER

1 5 10

BAKBYGG
HUS C
T1 T2
BYGG B
FRONTBYGG
BYGG A

Revisjon nr: 1	Dato: 19.08.2026	AS BUILT		Rev: FAL	Kontroll: MS		
Målestokk: 1 : 100 (A2)	Dato: 30.06.21	Tegnet: MS	Kontroll: AKA	Fag:	Sak nr:	Tegn. nr:	Rev.
THGT31 Theresesgate 31		Tiltakshaver: Theresesgate Eiendom AS		ARK	1831	A31-00-02	
FASADE ØST		Status: AS BUILT					

Autodesk Docs://1831_THGT31 - Komplettering forprosjekt/1831_THGT31_ARK_AS BUILT.rvt

TEGNING HAR STATUS **AS BUILT/SOM BYGGET**.

NØ EKSISTERENDE BYGG PÅ GUL LISTE. AVVIK, SKJEVHETER OG UNØYAKTIGHETER KAN FOREKOMME.

FOR TAKPLANER MED HENVISNING TAKDETALJER:
A200-00-06-2 - PLAN 06 - DEL 2 - TAKPLAN BAKBYGG, BYGG C, TH
A200-00-07-1 - PLAN 07 - DEL 1 - TAKPLAN FRONTBYGG



TUVALU ARKITEKTER

1 5 10

Lokasjons fig.

Revisjon: 1	Dato: 19.08.2026	AS BUILT	
Målestokk: 1 : 100 (A1)	Dato: 30.06.21	Tegnet: MS	Kontrollt: AKA
THGT31		Tiltakshaver: Theresesgate Eiendom AS	
Theresesgate 31	Gnr 216 / Bnr 230	Status: AS BUILT	
FASADE SØR			

Tegnet: FAL	Kontrollt: MS	
Fag	Sek nr:	Tegn. nr:
ARK	1831	A31-00-01

Autodesk Docs://1831_THGT31_Konsesjonering Kommune/1831_THGT31_ARK_AS BUILT.rvt



1 A30-00-03 - SNITT C-C
1 : 50

TUVALU ARKITEKTER

1 5 10

Lokasjonsfig.

Revisjon: 1	Dato: 19.08.2020	AS BUILT	Tegnet: FAL	Kontrollert: MS	
Målestokk: As indicated A1	Dato: 30.06.21	Tegnet: MS	Kontrollert: AKA	Fag	Rev
THGT31 Theresesgate 31	Gnr 216 / Bnr 230	Tiltakshaver: Theresesgate Eiendom AS			
		Status: AS BUILT		ARK	1831 A30-00-04
SNITT C-C					

Autodesk Docs://1831_THGT31_Ambassadeveg Kongsvinger/1831_THGT31_ARK_AS BUILT.rvt

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541206
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 230.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 216, bnr. 230.

GNR. 216 BNR. 230

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1874.

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

1556 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist 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
© Avdeling for Geodata

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

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.

V300187

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan - grensearrondering mellom Therese gate 31 og Stensparken.

V300187 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.01.1987
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198705559
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255

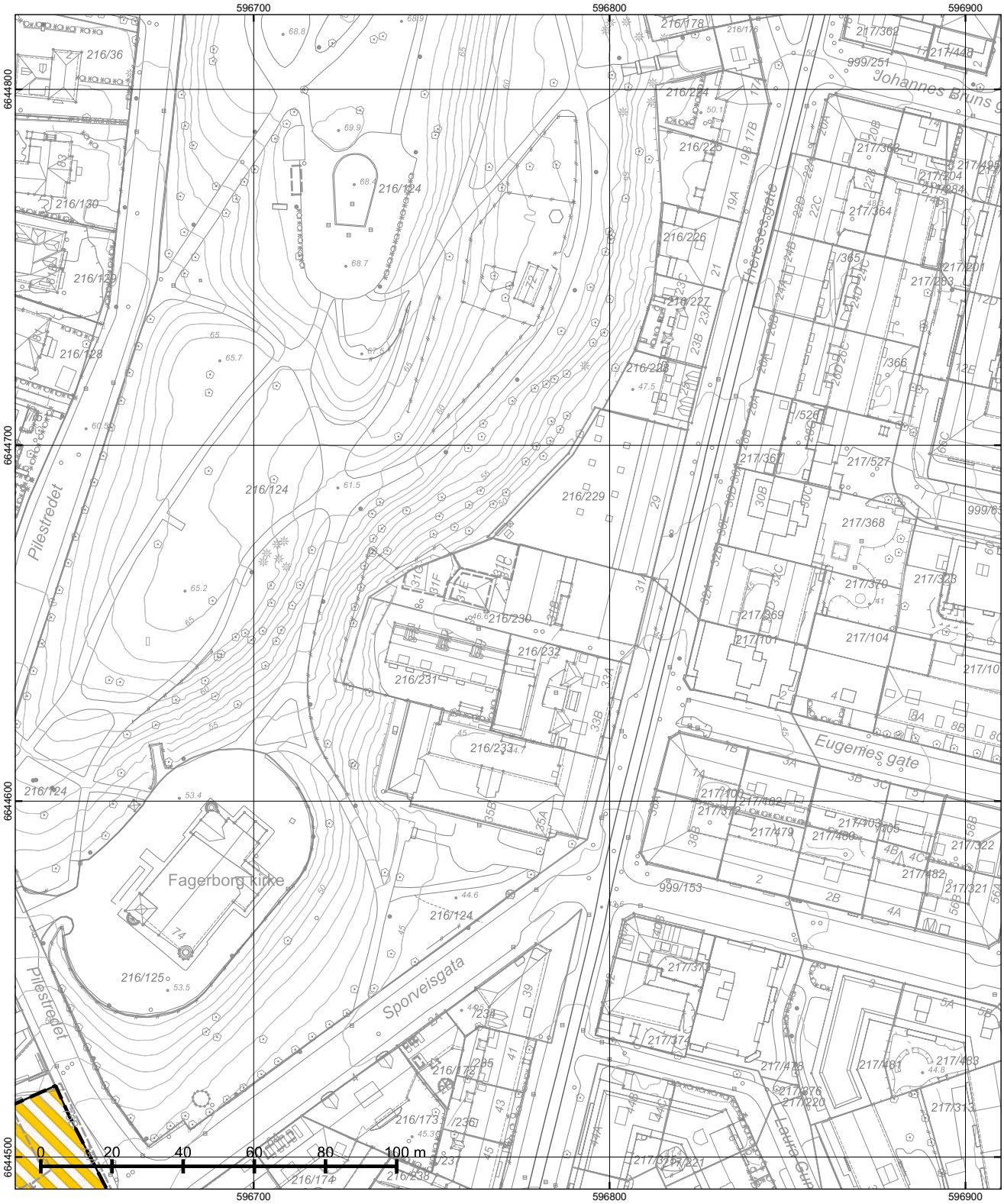
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

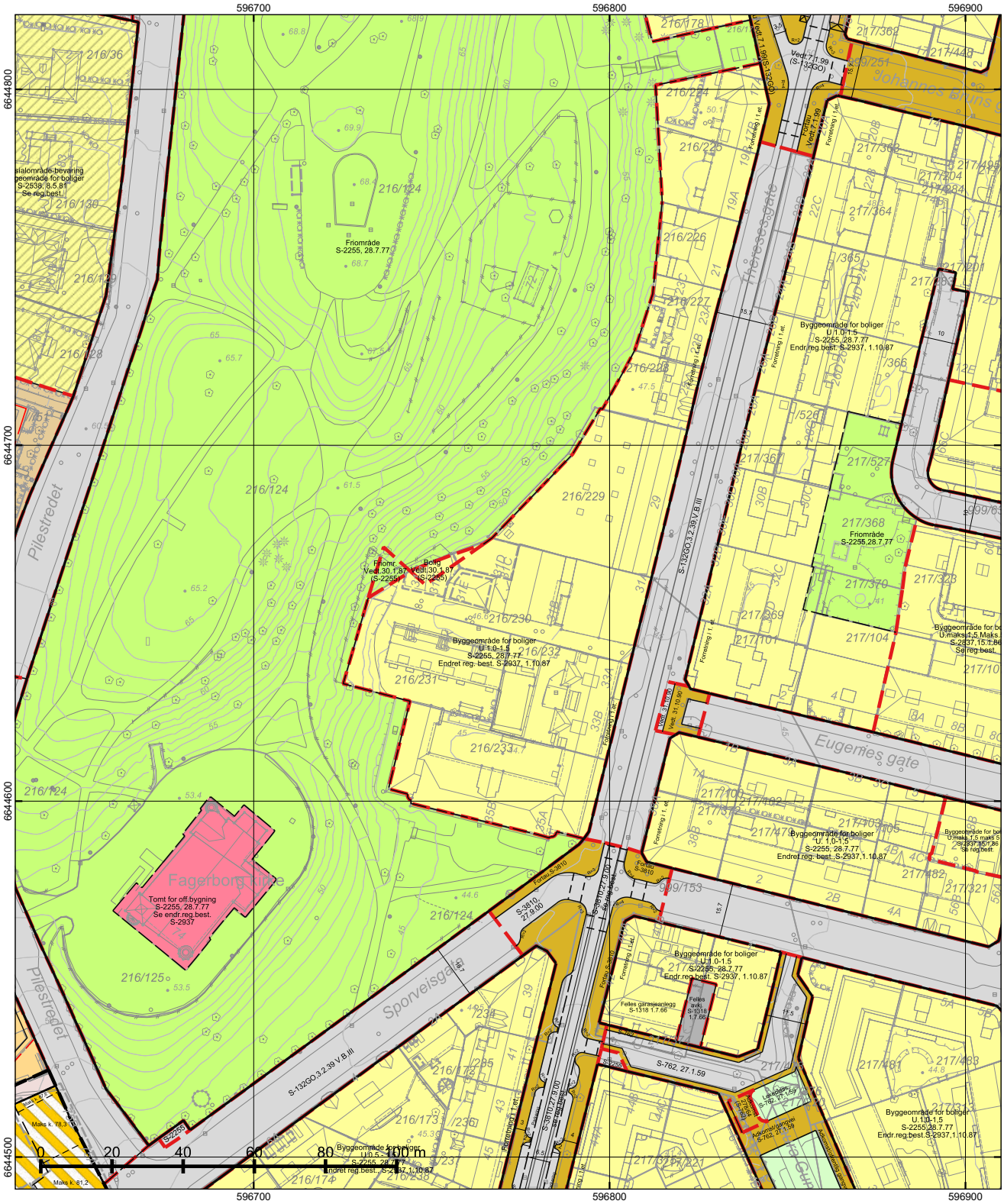
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163962/ 86541206
Deres ref.:
Adresse: THERESES GATE 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/230

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

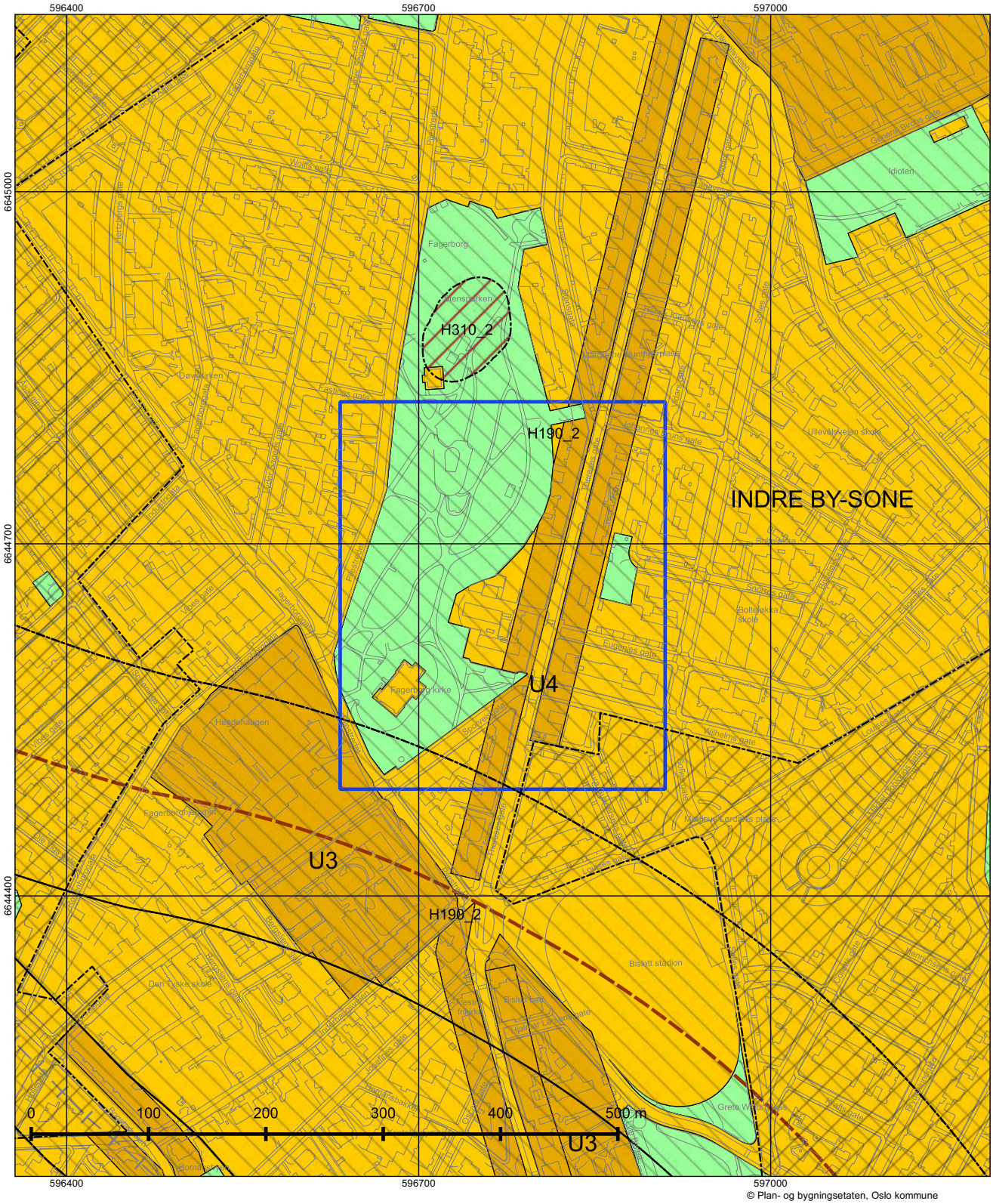
PlottID/Best.nr: 163962/ 86541206
Deres ref.:
Adresse: THERESES GATE 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/230

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163962/86541206
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

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/20450-14	Ragnhild Helene Falck	27.08.2026

Adresse: Thereses gate 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, 31G
Eiendom: 216/230
Tiltakshaver: THERESESGATE 31 EIENDOM AS
Ansvarlig søker: VERSTO RÅDGIVNING AS

Midlertidig brukstillatelse - Thereses gate 31 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur, som vi mottok 07.08.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boligdelen og utomhus.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår frem mot ferdigattest:

- Innregulering og noe montering av ventilasjon og klimainstallasjoner
- Blikkdetaljer
- Komplettering av flis i ståltrapp og flis i 1. etasje korridor
- Arbeid med sanitærinstallasjoner i næringslokale
- Enkelte arbeider som berører brannvarsling i næringslokaler

Dato for søknad om ferdigattest er 01.11.2026.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

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

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Vilkår

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
    - bekreftelse må sendes inn sammen med søknad om ferdigattest
- oppdaterte tegninger av den nye situasjonen
    - Plantegningene må oppdateres så de viser riktig plassering og format på lysåpninger og balkonger i henhold til de fasadeendringene som er godkjent

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

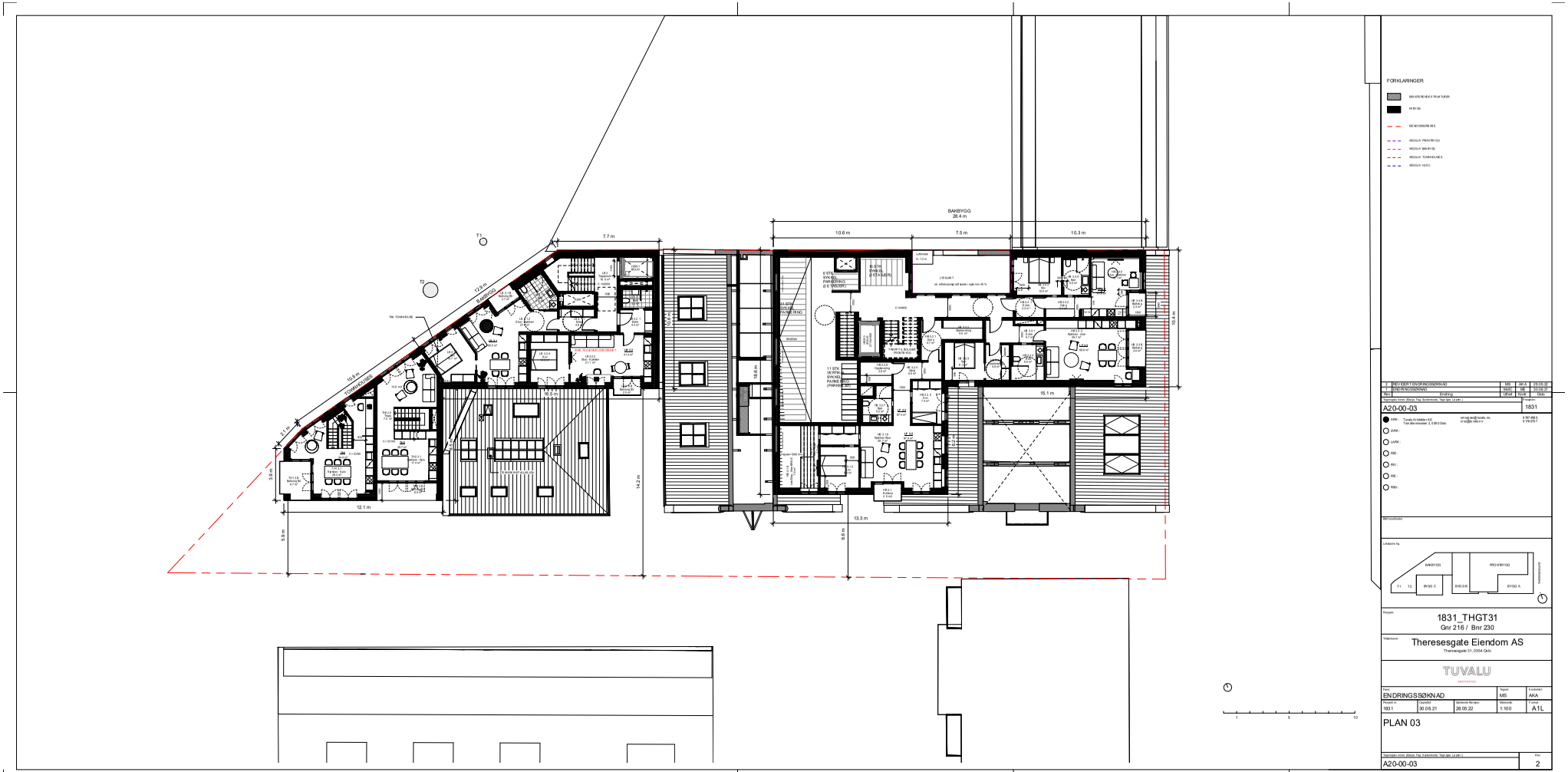
Aleksander Stein Engvoll
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
VERSTO RÅDGIVNING AS, Geir Versto

Kopi til:
THERESESGATE 31 EIENDOM AS, Anders Winther Andersen



TUVALU
ARKITEKTER

1831_THGT31
Gnr 216 / Bnr 230

Theresesgate Eiendom AS
Theresesgate 31, 0354 Oslo

ENDRINGSSØKNAD

PLAN 03

A20-00-03

Kfr. V Dgb. nr. 9557 1953
10. des.

Undertegnede som eiere av matr.nr.31, 31b ~~og 33~~ Theresegate og Tilfluktsrom, Stensparken, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr.31, 31b ~~og 33~~ Theresegate gir eieren av Tilfluktsrom, Stensparken, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matr.nr. 31, 31b ~~og 33~~ Theresegate samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Theresegate og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

pr.pr. Conrad Langaard
Rasmus Langaard
Eier av matr.nr.31 Theresegate

pr.pr. Conrad Langaard
Rasmus Langaard
Eier av matr.nr.31b Theresegate

Fabrikkeier Conrad Langaards dødsbo ved bestyrerne
Arnold Schibbye
~~Eier av matr.nr.33 Theresegate~~

Oslo, Den tekniske Rådmann
Eier av Tilfluktsrom, Stenspark

Herved attesteres at h.r. advokat Arnold Schibbye egenhendig har undertegnet ovenstående påtegning og at han er over 21 år. R. Gjelsvik Nielsen

ERKLÆRING VEDRØRENDE

THERESES GATE 31 B. GNR. 216 BNR. 231.

Gnr. 216 bnr. 231 har veirett i 4 meters bredde langs gnr. 216 bnr. 232 over eiendommen gnr. 216 bnr. 230.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 216 bnr. 230.

DAGBOKFØRT

28.MRS.83 003800

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Kjell Olav Flatland

Undertegnede erklærer at Kjell Olav Flatland har underskrevet i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Arne Seemann Berg
advokat

Doknr: 977960 Tinglyst: 22.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2015-0015 Theresesgate 33

Gnr. 216 i Oslo kommune

Påbegynt: 17.06.2015
Avsluttet: 02.09.2015

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

I sak 0200-2015-0015 Sameiet Theresesgate 33 for Akershus og Oslo jordskifterett ble det 25.08.2015 inngått slik rettsforlik:

Mellom
fester av gnr. 216 bnr. 232, Sameiet Thereses gt. 33,
eier av gnr. 216 bnr. 232, DaCapo Eiendom ANS og
eier av gnr. 216 bnr. 230 Theresesgate 31 AS

i Oslo kommune ble det inngått slik

rettsforlik:

1. Det er enighet mellom partene om at eier og fester av gnr. 216 bnr. 232 har vegrett over gnr. 216 bnr. 230 i Oslo kommune.

2. Som kompensasjon for vegretten får gnr. 216 bnr. 230 rettigheter til et parkeringsareal på 5x5 m i nordvestre hjørne av gnr. 216 bnr. 232. Rettigheten er tidsbegrenset til 50 år fra inngåelse av forliket. Gnr. 216 bnr. 230 har ansvar for snøbrøyting på det parkeringsarealet de disponerer.

   I tillegg betaler Sameiet Thereses gt. kr 35 000,- til Theresesgate 31 AS. Beløpet innbetales til klientkonto nr. [redacted] hos Advokatfirmaet Sørli & Co innen 14 – fjorten – dager fra inngåelse av forliket.

3. Fester av gnr. 216 bnr. 232 skal betale 1/3-del av fremtidige vedlikeholdskostnader for bruk av tilkomstvegen. Dette gjelder strekningen fra Thereses gt. og frem til nordvestre hjørne av gnr. 216 bnr. 232.

4. Partene bærer egne kostnader til juridisk bistand.

5. Jordskiftekostnadene fordeles med 1/2-part på hver av partene, der av Theresesgate 31 AS betaler kr 3 698,- og Sameiet Thereses gt. 33 betaler kr 3 698,-.

6. Partene er enige om at sak 0200-2015-0015 Thereses gt. 33 heves som forlikt.

Rettighetens omfang er skissert på kartutsnitt av 25. august 2015, utarbeidet av Akershus og Oslo jordskifterett.

Jordskiftedommeren har redegjort for virkningene av å inngå rettsforlik og at dette har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom, jf. tvisteloven §§ 19-11, 19-12, 19-14 og 19-15.

Rettsforliket er med dette lest opp og forkynt for partene.

Oslo, 25. august 2015

Paul Fredrik Eilertsen/s, Morten Grevstad/s
Fester av gnr. 216 bnr. 232
Sameiet Thereses gt. 33

Paul Fredrik Eilertsen/s
Eier av gnr. 216 bnr. 232
e.f. for DaCapo Eiendom ANS

Advokat Sigurd Vestrheim/s
Eier av gnr. 216 bnr. 230
e.f. for Theresesgate 31 AS

Ragnhild Sæhlie Jetlund/s
Rettsmekler/Jordskiftedommer

Tinglysing
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer i Oslo kommune:

Gnr. 216 bnr. 230
Gnr. 216 bnr. 232

Ragnhild Sæhlie Jetlund/s
Jordskiftedommer

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes
Sign.: Bente Paulsen
20/10-15


216/229
999/251
216/230
216/231
217/101
216/232
Theresesgate
217/100
216/233
217/372
999/153
216/124
216/234
Dato: 06.07.2015
Målestokk: 1:500
Dato 25.08.2015

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2015-0015	2053/2015	21.10.2015

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0200-2015-0015 Theresesgate 33

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oslo kommune

Gnr./bnr.: 216/230 og 216/232

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

Bente Paulsen

Bente Paulsen
Førstekonsulent

Postadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Besøksadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Telefon 21 55 31 20
Telefax 21 55 31 21
jlstpost@domstol.no

www.jordskifte.no
Bedriftsnr. 874 721 972

Doknr: 1050634 Tinglyst: 14.09.2026
STATENS KARTVERK

25/399-31

Oppdatert mal 09.2024

RETT TIL TILTAK PÅ/OVER OSLO KOMMUNES GRUNN

Kontraktsparter:

Grunneier (avgiver):
OSLO KOMMUNE
Org.nr.: 958 935 420
Adresse: Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Rettighetshaver:
THERESESGATE 31 EIENDOM AS
Org.nr.: 917 877 505
Adresse:
E-post:

1 KONTRAKTSOBJEKT

1.1 Eiendommen gnr./bnr. 216/230 gis varig rett til å ha anlegge og ha stående pukkgrøft for håndtering av overvann fra Stensparken (heretter kalt «kontraktsobjektet») på Grunneiers eiendom gnr./bnr. 216/124 (heretter kalt «tjenende eiendom») i Oslo kommune.

1.2 Kontraktsobjektet er av Rettighetshaver opplyst at er ca. 49 meter langt og ca. 0,3 meter bredt. Kontraktsobjektet skal plasseres som Rettighetshaver har tegnet inn på vedlagte situasjonskart.

Rettighetshaver har ansvar og risiko for at alle opplysninger om kontraktsobjektet/rettigheten er korrekt angitt og at etableringen gjøres i henhold til dette.

1.3 Rettighetshaver har rett til gangadkomst over kommunens eiendom for drift og vedlikehold av kontraktsobjektet. Rettighetshaver har også rett til å benytte eventuell kjøreadkomst over Grunneiers eiendom dersom den er åpen for motorisert kjøretøy.

1.4 Rettigheter og plikter etter denne kontrakten følger eiendommene og overdras sammen med overdragelse av eiendommene.

1.5 Kontrakten kan sies opp av hver av partene med seks - 6 - måneders skriftlig varsel. Oppsigelsesfristen løper fra 1. dag i påfølgende måned. Grunneiers oppsigelse forutsetter at det foreligger saklig grunn.

2 TINGLYSING

2.1 Denne kontraktens punkt 1 og 2.3 skal tinglyses som heftelse på den tjenende eiendom. Tinglysing besørges og bekostes av Rettighetshaver, som snarest skal sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Rettighetshaver må dokumentere at vederlaget i punkt 3 er betalt før tinglysing kan skje.

2.2 Plikten til tinglysing av rettigheten forutsetter at den tjenende eiendom er tinglyst på kontraktstidspunktet. Dersom den ikke er tinglyst på

RETT KOPI/GJENPART BEKREFTES
Oslo, 8/9-2026
Vår Skredlund
VEGAR SKREDLUND

Grunneier (Oslo kommune)	Rettighetshaver

kontraktstidspunktet, inntrer plikten til tinglysing ved en eventuell senere tinglysing av den tjenende eiendom.

2.3 Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter, samt Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2.4 Ved fradeling av den tjenende eiendom skal den tinglyste rettigheten kun bestå på det gårds- og bruksnummer hvor kontraktsobjektet fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste rettigheten allikevel skulle bli overført til også å gjelde den andre eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

3 VEDERLAG

3.1 For rett etter denne kontrakten betaler Rettighetshaver et engangsbeløp på kr. 10 000,-.

3.2 Beløpet forfaller til betaling 2 uker etter påkrav. Etter forfall svares høyeste lovlige rente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976, nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

3.3 Blir vederlaget ikke betalt ved forfall, vedtar rettighetshaver ved undertegning av denne kontrakten, at tvangsfravikelse kan kreves om betaling ikke skjer innen 14 dager etter skriftlig varsel om tvangsfullbyrdelse er sendt, jf. tvangsl. § 13-2 (3) bokstav a jf. § 4-18. Rettighetshaver vedtar også at utkastelse kan kreves ved kontraktsperiodens utløp, jf. tvangsl. §13-2 (3), bokstav b.

4 ETABLERING OG VEDLIKEHOLD

4.1 Rettighetshaver er ansvarlig for å besørge og bekoste oppfyllelse av någjeldende og fremtidige offentligrettslige krav, herunder branntekniske krav som følge av kontraktsobjektet, på egen og på tjenende eiendom. Hvis kontraktsobjektet utløser krav om oppmåling og matrikulering så plikter Rettighetshaver å besørge og bekoste dette.

4.2 Forvalter av tjenende eiendom, som for tiden er Bydel St. Hanshaugen, skal varsles før det gjøres arbeider på eiendommen. Ved graving og ved andre større arbeider skal det innhentes skriftlig forhåndstillatelse fra kommunal forvalter før arbeidene igangsettes. Det skal også innhentes skriftlig forhåndstillatelse ved behov for bruk av større kjøretøy/maskiner utover hva det er gitt tillatelse til under punkt 1 og 12.

4.3 Rettighetshaver er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning før eventuelle gravearbeid igangsettes.

4.4 Etablering av kontraktsobjektet samt opprydding og istandsettelse av tjenende eiendom etterpå foretar Rettighetshaver for egen regning og risiko. Arbeidet skal utføres i samråd med og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av Grunneier, aktuell kommunal forvalter og offentlige myndigheter.

Grunneier (Oslo kommune)	Rettighetshaver

4.5 Der andre retningslinjer mv. ikke er gitt skal opprydning og istandsettelse være fullført innen fjorten - 14 - dager etter at kontraktsobjektet er etablert. Dersom Rettighetshaver ikke oppfyller tidsfristen, kan Grunneier foreta opprydning og istandsettelsen for Rettighetshavers regning og risiko. Fra fristens utløp betaler Rettighetshaver en dagmulkt på kr. 750,- inntil tjenende eiendom er ferdig ryddet og istandsatt.

4.6 Rettighetshaver plikter for egen regning og risiko å foreta nødvendig vedlikehold av kontraktsobjektet. Dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles innen rimelig tid, har Grunneier rett til å la vedlikeholdet utføres for Rettighetshavers regning og risiko.

4.7 Rettighetshaver skal påse at kontraktsobjektet ikke påfører Grunneier hverken økt vedlikehold urimelig eller unødvendig ulempe på den tjenende eiendom.

5 ENDRET BRUK

5.1 Rettighetshaver skal innhente Grunneiers skriftlige forhåndssamtykke ved bruksendring eller andre tiltak på Rettighetshavers eiendom som kan medføre økt belastning på den tjenende eiendom.

6 ANSVAR FOR SKADE

6.1 Rettighetshaver har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor Grunneier for skader som kontraktsobjektet volder, herunder skader ved etablering og vedlikehold mv.

6.2 Rettighetshavers ansvar gjelder også for erstatningsansvar som Grunneier måtte komme i overfor tredjemann som følge av kontraktsobjektet.

7 FLYTTING OG BESKYTTELSE

7.1 Dersom Grunneier ønsker å gjøre noe som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte kontraktsobjektet, kan han med seks – 6 – måneders skriftlig varsel kreve kontraktsobjektet flyttet eller beskyttelsestiltak iverksatt.

7.2 Flytting og/eller beskyttelse skjer for Rettighetshavers regning og risiko. Dersom omlegging fører til endringer av kontraktsobjektet, skal det ikke føre til justeringer av det vederlag som er avtalt i punkt 3.

8 FJERNING

8.1 Dersom Rettighetshavers behov for kontraktsobjektet faller bort ved oppsigelse eller på annen måte, kan Grunneier skriftlig kreve å få kontraktsobjektet fjernet og tjenende eiendom og eventuell bebyggelse satt i den stand det var før kontraktsobjektet ble anlagt. Innsigelser mot fjerning må fremsettes skriftlig for Grunneier inne tre uker etter at kravet om fjerning ble fremsatt. Rettighetshaver

Grunneier (Oslo kommune)	Rettighetshaver

kan ikke motsette seg fjerning dersom fristen ikke overholdes. Rettighetshaver skal fjerne kontraktsobjektet for egen regning og risiko.

8.2 Fjerning skal være utført innen et år fra det tidspunkt Grunneier har fremsatt et slikt krav. Dersom fjerning ikke er gjennomført innen fristen, vil kontraktsobjektet bli tvangsfjernet, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav e. Når kontraktsobjektet er fjernet, faller Rettighetshavers rettigheter på grunnen bort. Rettighetshaver har ikke krav på vederlag for bortfallet av rettighetene.

9 MISLIGHOLD OG HEVING

9.1 Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan Grunneier heve kontrakten og kreve kontraktsobjektet fjernet og den tjenende eiendom satt i den stand det var før kontraktsobjektet ble anlagt.

9.2 Rettighetshaver plikter å dekke eventuelle kostnader som påløper som følge av søksmål, tvangsfullbyrdelse, opprydding og istandsettelse.

10 MOTKRAV

10.1 Rettighetshaver kan ikke sette frem motkrav mot Grunneier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

11 MILJØ

11.1 Grunneier er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001:2004.

11.2 Rettighetshaver har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser kontraktsobjektet har på det ytre miljøet samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:
- tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. forurensningsloven (forurl.) av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 1,
- støy og rystelser, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 2,
- lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 3,
- påvirkning av temperaturen, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 4,
- visuell forurensning, jf. plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

11.3 På forespørsel plikter rettighetshaver å gi opplysninger til Grunneier om forhold ved kontraktsobjektet/egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø og menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt over.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Grunneier (Oslo kommune)	Rettighetshaver

Alle eksisterende trær som står nærmere enn 5 meter fra tiltaket skal beskyttes med stammevern under hele anleggsperioden. Se eksempler på beskyttelsestiltak i Bymiljøetatens veileder for beskyttelse av trær (se særlig kap. 3 for beskyttelsestiltak med stammevern og anleggsgjerde).

Det er ikke tillatt å lagre materialer under trekronene eller inntil trestammer, og heller ikke innenfor beskyttelsesgjerde (dersom anleggsgjerde benyttes).

Bymiljøetatens veileder for graving nær trær skal følges i både planleggingsfase og i gjennomføringsfase. Graving nærmere enn 5 meter fra trestammer skal utføres med vakumsuger (og evt. luftspade), og skal til enhver tid overvåkes av en ekstern, sertifisert trepleier. Trærnes røtter skal ikke rives av under graving. Ved behov for fjerning eller beskjæring av røtter, skal dette utføres på en fagmessig måte og av en sertifisert trepleier. Gravearbeidene skal dokumenteres og loggføres av en ekstern, sertifisert trepleier iht. vedlagte skjema for loggføring av graving. Dersom det er behov for å beskjære røtter med diameter 3 cm eller større, skal dette dokumenteres med tekst og bilder og legges frem i graveloggen. Utfylt gravelogg skal sendes til Bymiljøetatens postmottak: postmottak@bym.oslo.kommune.no.

13 VEDLEGG

Vedlegg, som utgjør en del av denne kontrakten, er følgende:

1) Situasjonskart som illustrer rettigheten
2) Bymiljøetatens veileder for beskyttelse av trær, versjon 2.0, 2024
3) Bymiljøetatens veileder for graving nær trær, versjon 1.0, 2024
4) Bymiljøetatens loggføringsskjema for graving nær trær

14 ØVRIGE BESTEMMELSER

14.1 Kontrakten er inngått med kommunen i kraft av kommunens eierrådighet og binder ikke kommunens myndighetsutøvelse.

14.2 Plan- og bygningsetaten er ikke bundet av denne privatrettslige kontrakten og kan uavhengig av denne kontrakten gi avslag på byggesøknad e.l.

14.3 Veimyndigheten i Oslo kommune er ikke bundet av denne privatrettslige kontrakten og kan uavhengig av denne kontrakten gjøre gjeldende veglovens bestemmelser.

14.4 Verneting for søksmål etter denne kontrakten er Oslo tingrett.

14.5 Gyldigheten av denne kontrakten er betinget av godkjennelse av kompetent organ i Oslo kommune, i dette tilfellet avdelingsdirektør i Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Grunneier (Oslo kommune)	Rettighetshaver

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 20.8.26

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE
org.nr. 958 935 420
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Jon Carlsen (signaturberettiget)
avdelingsdirektør

Tone Marlen Flø (medsignerende)
seksjonsleder

Oslo, den 10/8/26

Som Rettighetshaver:

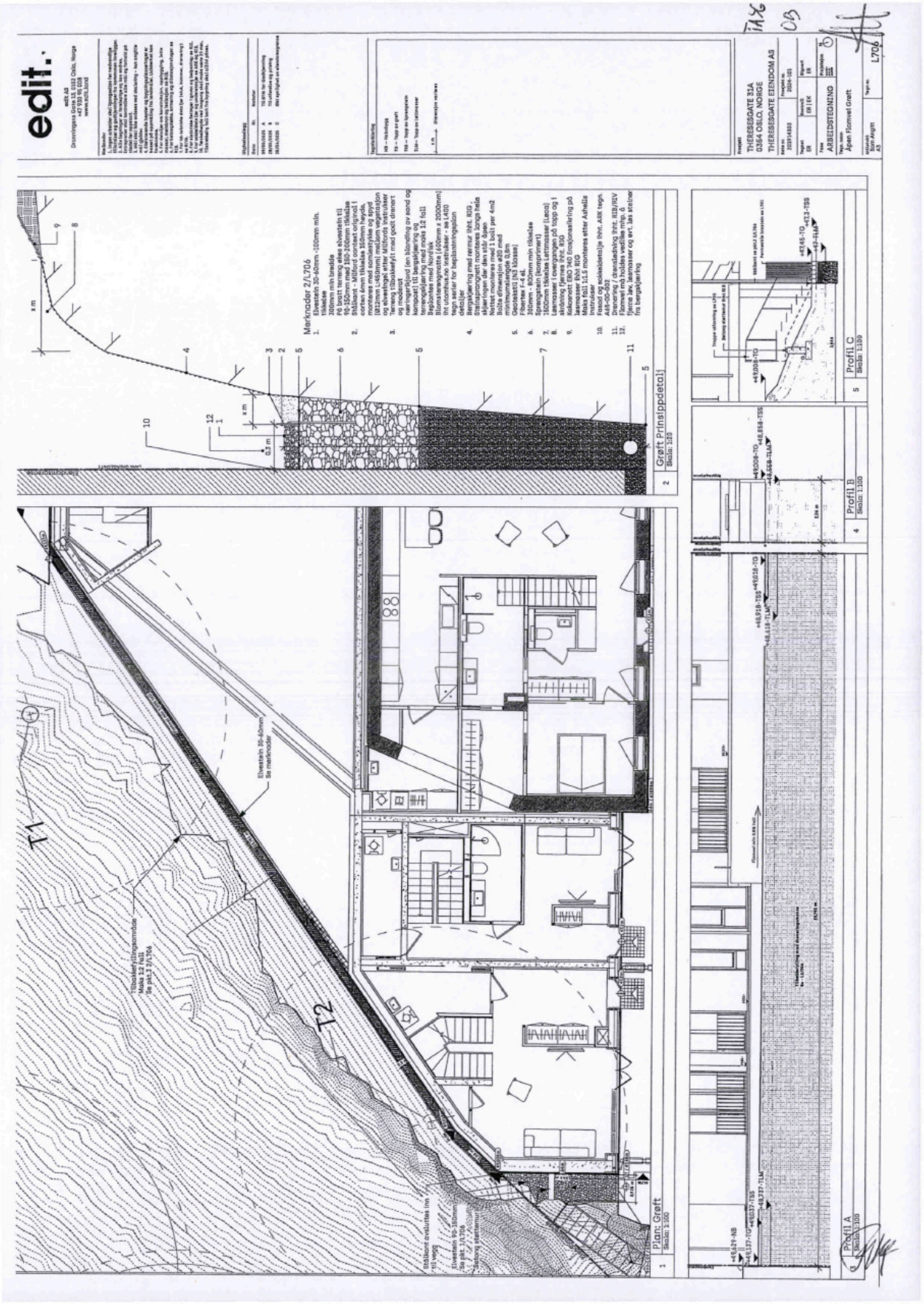
THERESESGATE 31 EIENDOM AS
org.nr. 917 877 505

TOM ANDRÉ SVENNUNG-GULLIKSEN
IHHT FIRMAATTEST

000-BRIK BUNDE

Grunneier (Oslo kommune)

Rettighetshaver


edit.
THERESEGATE 33A
0354 OSLO, NORGE
THERESEGATE EIENDOM AS
ARBEIDSTEGNING
Plan: Gr
Profil A
Profil B
Profil C
Grøft Prinsippdetalj
Merknader 2/L706
Elvestein 30-60mm
Se markrader
T1
T2

EKSTRAKT AV AVTALE OM OPPFØRING OG BRUK AV FELLES RENOVASJONSANLEGG

– erklæring om rettighet i fast eiendom–

Dette dokumentet er et ekstrakt av «Avtale om oppføring og bruk av felles renovasjonsanlegg» mellom Theresesgate 31 Eiendom AS og Sameiet Thereses Gate 33, datert 30. oktober 2023 ("Avtalen"), utarbeidet for tinglysing i henhold til Avtalens punkt 5.1. Ekstraktet gjengir og sikrer bruks- og atkomstretten til det felles renovasjonsanlegget ("Renovasjonsanlegget"). For fullstendige vilkår om drift, kostnadsfordeling og vederlag vises det til Avtalen i sin helhet.

Innsender

Navn / foretak	Theresesgate 31 Eiendom AS, org.nr. 917 877 505 Frederik Stangs gate 22, 0264 Oslo

1. Hjemmelshaver / rettighetsgiver (avgiver)

Navn / foretak	Sameiet Thereses Gate 33, org.nr. 994 323 059, på vegne av hjemmelshaverne til festeretten i eiendommen gnr. 216, bnr. 232 snr. 1-27

2. Eiendommen rettigheten belaster (avgivers eiendom)

Adresse	Thereses gate 33, Oslo kommune
Gnr./bnr.	**0301-216/232 snr. 1-27, Oslo kommune (Avgivereiendommen)**
Heftelsestype	Rettigheten registreres som heftelse i den tinglyste festeretten til gnr. 216, bnr. 232, snr. 1-27 med dokumentnummer 2006/438892-2/200, tinglyst 15.09.2006

3. Rettighetshaver (den eiendom som får rettigheten)

Rettigheten er en realservitutt som skal følge eiendommen, uavhengig av til enhver tid værende eier:

Adresse	Thereses gate 31, Oslo kommune
Gnr./bnr.	0301-216/230 snr. 1-28, Oslo kommune (**Rettighetshaver**)

4. Beskrivelse av rettigheten (som skal tinglyses)

Eiendommene gnr. 216, bnr. 232 snr. 1-27 i Oslo kommune (Avgivereiendommen) gir herved eiendommene gnr. 216 bnr. 230 snr. 1-28 i Oslo kommune (Rettighetshaver) en evigvarende bruks- og atkomstrett (realservitutt) over Avgivereiendommen til å benytte det felles Renovasjonsanlegget som er oppført på Avgivereiendommen. Renovasjonsanlegget er plassert på utvendig fellesareal på Avgivereiendommen, som vist på landskapsplan/kartutsnitt i **bilag 1**.

Renovasjonsanlegget består av følgende beholdere: 1 stk. 5 m³ beholder for papir (bolig), 1 stk. 5 m³ beholder for restavfall (bolig), 1 stk. 3 m³ beholder avsatt til fremtidig behov bolig, og 1 stk. 5 m³ beholder for næringsavfall.

Initialer:

Doknr: 1120811 Tinglyst: 29.09.2026
STATENS KARTVERK

5. Øvrige bestemmelser/vilkår (som ikke skal tinglyses)

Kommunal renovasjonsavgift for boligdelen fordeles, der det er praktisk mulig, direkte av Oslo kommune/Renovasjonsetaten basert på Boligseksjonsbrøk (faktisk eierbrøk for boligseksjonene).

Driftskostnader på selve Renovasjonsanlegget (drift, vedlikehold, fornyelse og administrasjon) fordeles mellom Sameiet Thereses gate 33 med 40% og Sameiet Thereses gate 31 med 60% .

Næringsseksjonsbrøken skal til enhver tid reflektere antall næringsseksjoner som benytter anlegget. Næringsseksjonsbrøken skal også reforhandles ved vesentlig endret bruk. For øvrig skal sameiebrøk og boligseksjonsbrøk bare kunne endres ved enighet mellom begge sameiene.

T31 betaler et årlig vederlag til T33 for arealbruken (Avtalens punkt 4), opprinnelig NOK 18 000 per år, KPI-justert, med basisdato januar 2023.

Ellers gjelder følgende økonomiske vilkår:

- Årlig vederlag NOK 18 000 (KPI-justert fra januar 2023), forfall 1. april.
- Administrasjonspåslag på 3 % ved viderefakturering av kostnader fra Sameiet-33 til Sameiet-31.
- Kvartalsvis a-konto-oppgjør med årlig avregning innen 31. mars.
- Utviklers ansvar for feil og mangler ved Renovasjonsanlegget i 5 år etter Sameiet-33s overtagelse.

***

Underskrift

For Sameiet Thereses Gate 33 (på vegne av hjemmelshaverne til festeretten i eiendommen gnr. 216, bnr. 232 snr. 1-27, jf. eierseksjonsloven § 60 smh. tinglysingsloven § 13 sjette ledd):

Sted/dato: 17.9.26

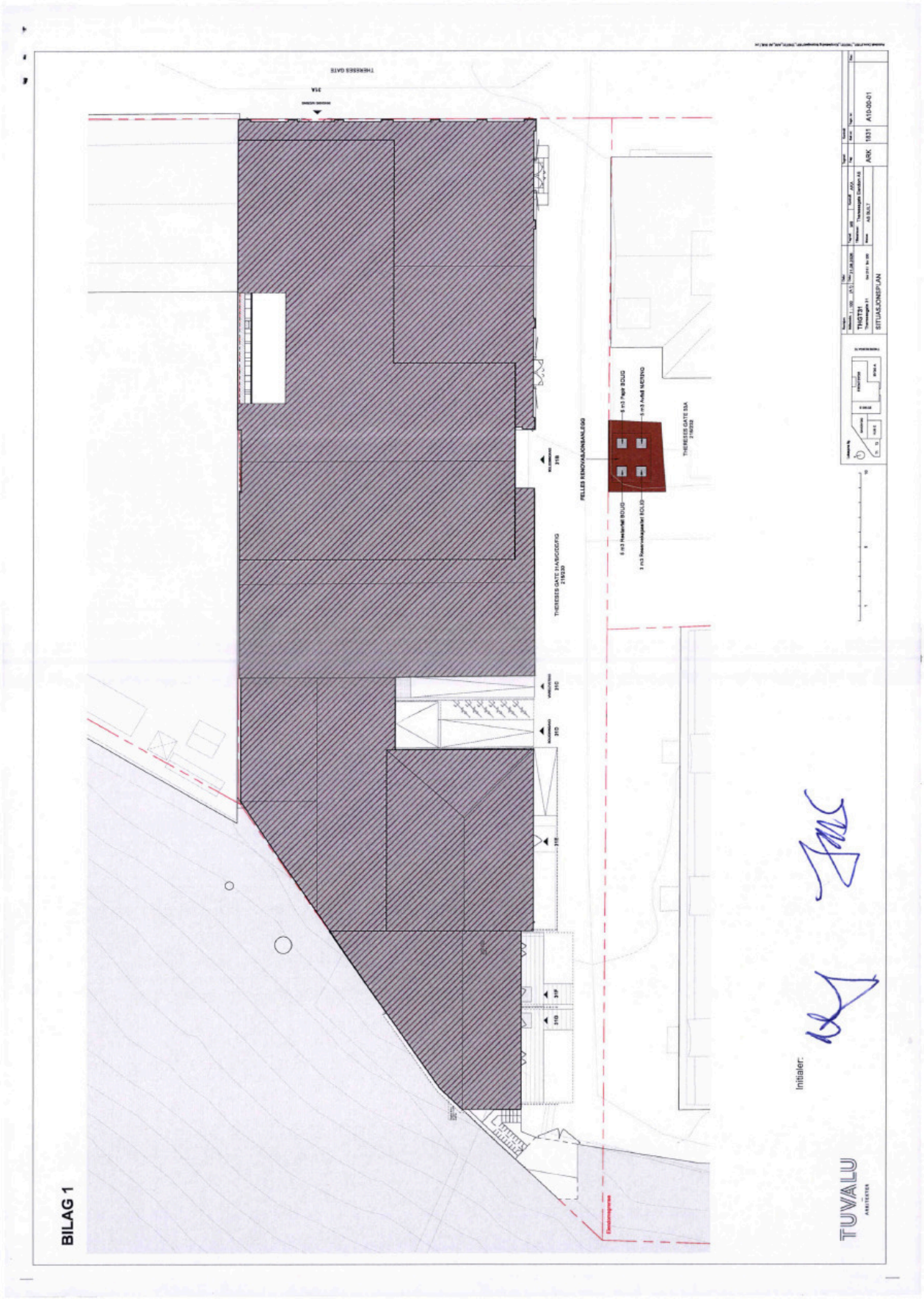
Underskrift styreleder (gjentas med blokkbokstaver)

NINA F. HUISTEDAAL

Underskrift styremedlem (gjentas med blokkbokstaver)

JON MELVIN SKOMEDAL

Initialer:


BILAG 1
Initialer:
TUVALU

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 8-0394/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 31B 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 230, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770