NORDVIK

Thereses gate 14

1 soverom | 31 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Vedlegg
66	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende selveier med vestvendt balkong - Oppusset i 2024 - Sentralfyr - Populær beliggenhet!

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**109 730,-**
Totalpris	**4 444 219,-**
Fellesgjeld	**34 489,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 532,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

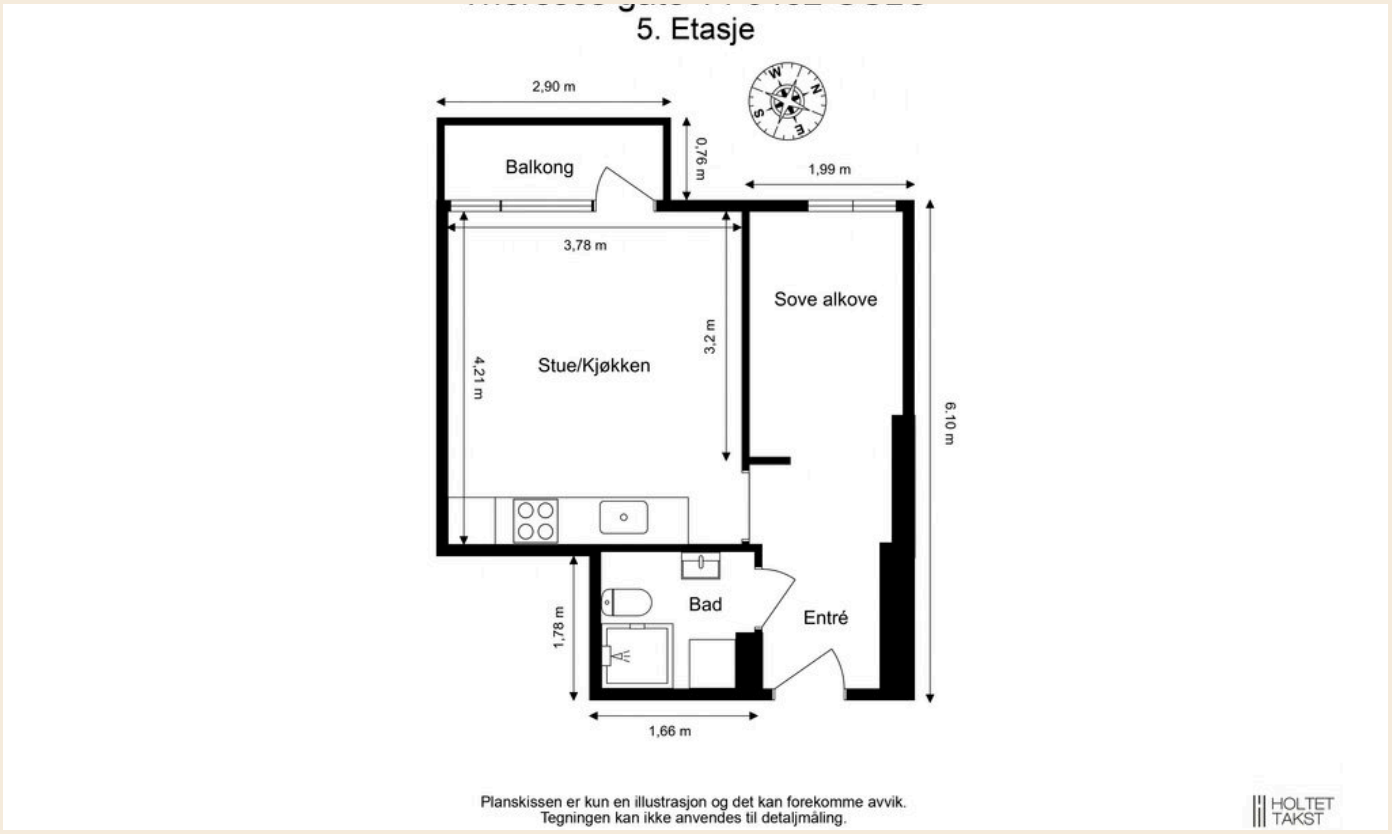
Kort fortalt

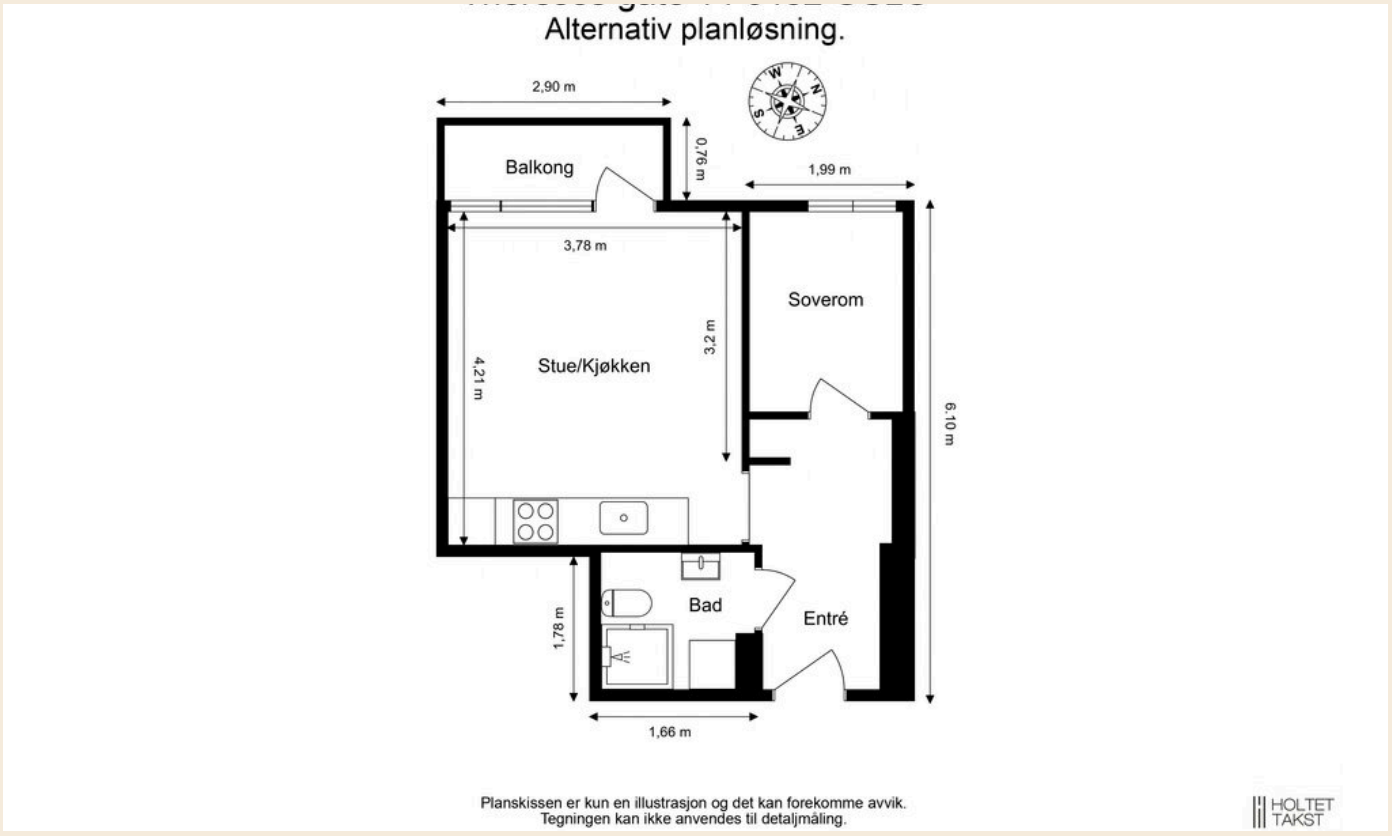
Nordvik v/Almli har gleden av å presentere denne nydelige leiligheten i Thereses gate 14!
Leiligheten har etterspurt beliggenhet på Bislett ved Adamstuen, med parker, hyggelige kafeer, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet. Her får du en tiltalende og arealeffektiv leilighet med lekkert kjøkken og pene overflater fra 2024.
Leiligheten byr på en sosial planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, store vindusflater og god takhøyde. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong med idyllisk utsyn.

Høydepunkter:
Lys og tiltalende selveierleilighet
Overflateoppussing alle rom 2024
Nytt kjøkken 2024
God takhøyde på 2,68 m
A-konto oppvarming inkludert
Bad med opplegg for vaskemaskin og nye innredninger
Kjeller- og loftsbod
Sentralt med kort vei til "alt"

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm





5. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm




joker
17
487






















Whirlpool







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0039/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 14, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 358, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Dina Marie Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
34 489,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 334 489,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 444 219,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 457 219,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten har i dag en funksjonell planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og sovealkove.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,68 meter.

Entré
Velkommen inn til denne nydelige leiligheten! Entréen gir et godt førsteinntrykk, og har god plass til yttertøy og sko i garderobeskap. Det er montert dørcalling.

Stue
Lys og innbydende stue med plass til sofaseksjon, TV-

møblement og spiseplass. Stuen har pene overflater fra 2024 med tidsriktige farge- og materialvalg. Store vindusflater gir en luftig romfølelse og fine lysforhold. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 2 kvm.

Kjøkken
Lekkert IKEA-kjøkken fra 2024, montert av Montera. Kjøkkenet er i åpen løsning med stue og byr på god skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum.

Bad
Badet er fra ca. 2005 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte vegger og malt himling. Badet er innredet med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Rørlegger byttet ut dusjkabinett, toalett og vask, samt koblet til vaskemaskin i 2024.

Sovealkove
Lun sovealkove med god utforming. Her er det god plass til seng og oppbevaring i garderobeskap. Opprinnelig soverom, men siden selger har fjernet dør og vegg fremstår det i dag som sovealkove. Dette kan tilbakeføres dersom ønskelig.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ufaglært fjernet noen fliser og pusset opp vegg. Malt med våtromsmaling på gulv, tak og vegger. Rørlegger byttet ut inventaret; nytt dusjkabinett, ny do og vask og koblet til vaskemaskin. Lagt nye kobberrør. Utplugging, montering av stoppekraner. Firmaet som ble brukt er KILDEN VVS AS. 2024. Rørlegger kappet jernrør og la opp vann og avløp til kjøkken. Juli 2024. Rørleggerhuset AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trg-elektro AS. 10/9 2024- 28/12 2024. Det er installert trådløs lysstyring. Lagt opp stikk. Termostat byttet. Lagt opp kabling til platetopp og komfyrvakt. Montert lamper. Trukket 4mm2 utjevningsforbindelse direkte til sluk over gulvet. Installert elektrisk vifte på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 28/12 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert nye radiatorer. Montert kjøkken med kundens kjøkkenbatteri. Kilden VVS AS. Høsten 2024. En murmester utarbeidet en gammel fuktskade i et hjørnet i stuen og avrettet gulvet. MURMESTER OG ENTREPRENØR AS. 2024. Flyttet kjøkken til stue. Montera monterte Ikea kjøkken. 2024. Ufaglært: Åpnet inngangen mellom soverom og gang. Fjernet gammelt og lagt nytt gulv i alle rom unntatt bad. Sparklet og malt alle vegger og tak i alle rom. Bokset inn rør bad og soverom. Lagt nye lister og karmer innvendig. Gjort i 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: En gammel fuktskade som vi utbedret gjennom murmester. Noen sprekker på vegg.

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

Ja
Beskriv: Avrettet gulv gjennom murmester. Noen få små sprekker på noen vegger.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har blitt observert skjeggkre. Ble lagt ut giftåte gjennom forsikringsselskap. Siden det har det vært få tilfeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Meldte ifra til protector forsikringsselskap da vi oppdaget en gammel fuktskade/ sprekk i et hjørne i stuen. Det ble utbedret av murmester.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport ved kjøp og salg.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong er utført i betong med stål rekkverk og integrert blomsterkasse på toppen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Entre / Alkove
Ca. 10mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca. 10 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 3 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG2
Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er observert tegn til punktering i enkelte glass, synlig som bobler eller kanaler mellom glassene. Dette indikerer redusert isolerende evne i de aktuelle rutene.
Konsekvens/tiltak: Punkterte glassruter har nedsatt isolasjonsevne og bør påregnes skiftet ut over tid. Vinduer er en del av byggets felles konstruksjoner, og vedlikehold og utskifting vil normalt være sameiets eller borettslagets ansvar.

Dører
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er observert tegn til punktering i glassfelt i balkongdør, synlig som bobler eller kanaler mellom glassene, noe som indikerer redusert isolerende evne. Ved befaring var balkongdør også noe vanskelig å lukke. Eier har i etterkant opplyst at forholdet er utbedret, og dette er dokumentert med bilde. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring.
Konsekvens/tiltak: Punktert glass i balkongdør har nedsatt isolasjonsevne og bør påregnes skiftet ut over tid, enten ved utskifting av glass eller eventuell utskifting av dør dersom løsning eller tilstand tilsier dette. Eventuell funksjon etter utbedring er ikke kontrollert og bør verifiseres ved bruk. Balkongdør inngår normalt i byggets felles konstruksjoner, og tiltak faller vanligvis inn under sameiets eller borettslagets ansvar.

5. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist andre avvik:. Det er registrert bom under enkelte fliser. I ett hjørne mangler flislist i overgang mellom gulv og vegg, og området er kun overflatebehandlet med våtromsmaling. Fallforholdene er noe begrensede.
Konsekvens/tiltak: Bom under fliser kan over tid føre til økt risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner, og forholdet bør følges med på. Manglende flislist i hjørne kan gi økt fuktbelastning lokalt og bør utbedres ved egnet tetting eller avslutning. Tiltak vurderes ikke som akutte, men bør ses i sammenheng med videre vedlikehold av badet.

5. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran eller tettesjikt kan ikke bekreftes da dette ikke er synlig og dokumentasjon mangler. Basert på antatt alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert både for slukløsning og membranløsning.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tettesjikt innebærer økt risiko for fukt i konstruksjonen over tid. Videre bruk av tett dusjkabinett bidrar til å begrense vannbelastningen på gulv og vegger og vurderes som en hensiktsmessig løsning. Forholdet bør følges med på, og nærmere undersøkelser eller dokumentasjon kan vurderes ved behov. Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig. Tiltak vurderes ikke som akutte, men bør ses i sammenheng med framtidig oppgradering av badet.

5. Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU
5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Konstruksjon av veggene er av betong.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk er målt til 86,5cm og 90 cm.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Ventilasjon i leiligheten skjer via naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1200 kWh (1157 kr inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 532,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Kabel TV: kr 429,00
- Felleskostnader: kr 2 353,19

A-konto oppvarming: Boligselskapet har fra 01.02.2026 inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming (radiatorvarme), faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 029 580,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 118 320,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Theresesgate 14, orgnr. 981886941

Om sameiet
Sameiet består av 20 seksjoner. Sameiet Theresesgate 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981886941, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Fremtidige planer:
Det er gjennomført en forenklet gjennomgang av bygningsmassen av OBOS Prosjekt med tilhørende utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Denne viser som kjent et moderat vedlikeholdsbehov kommende 1-3 år periode. Avløpsrørene ble renovert i 2012 med innvendig strømpe som skal holde i 20-30 år. TT-Teknikk utførte prosjektet og bør kontaktes dersom behov for ettersyn eller lignende melder seg. Ved videre vedlikehold av bygningen og tekniske anlegg oppfatter styret at finansieringen bør skje med økt husleie fremfor lån eller ekstra kapitalinnhenting i første omgang. Det er ikke behov for endring/tilskudd nå.

Innkalling og protokoll fra generalforsamlingen er vedlagt salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese disse.

Det er per i dag pågående arbeid med at sameiet bytter målerne på radiatorene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 34 489,-pr. 02.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207795852
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo: 1 149 485,00
Innfrielsesdato: 30.04.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet fra 2024 viser et overskudd på kr. 294 411,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 198 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Beboere som skal ha kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Se vedtektene for nærmere regler om dyrehold.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 6592271

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 381 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Thereses gate 14 har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Bislett og Adamstuen - 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. På Bislett finner du blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, LETT, apotek, Coop Extra, Kiwi, Coop Mega, Bunnpris, St. Lars, Café Laundromat, Digg Pizza, og mer. Området rundt Bislett og St. Hanshaugen byr ellers på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og nisjebutikker.

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

Det er gangavstand til både Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og restauranter som Gutta på Haugen og Pascal. 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 og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann. Det er kort vei til holdeplassene Adamstuen, Bislett og Vestre Aker kirke.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut til stue og det er etablert soverom.

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
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. 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/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærheten:
Thereses gate 12 - bruksendring fra butikk til bolig

Saksnummer: 202520823

Stensgata 7 - bytte av tak
Saksnummer: 202522313

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

301/217/358/18:
12.06.1919 - Dokumentnr: 912702 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:358
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1938 - Dokumentnr: 301383 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:358
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1938 - Dokumentnr: 305223 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:358
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1975 - Dokumentnr: 508431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER
Rettet seksjonenes nummerering på tegningene 30/1-98.RIB.

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 rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering. Se selgers egenerklæringsskjema.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.
Privatvisninger inkludert. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 425,- 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 9. februar 2026

Megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

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

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

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

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

Thereses gate 14

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

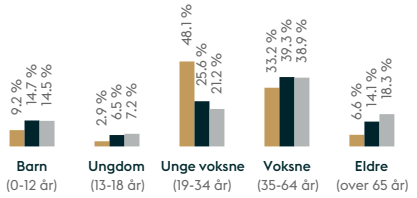
Offentlig transport

Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	7 min 0.6 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

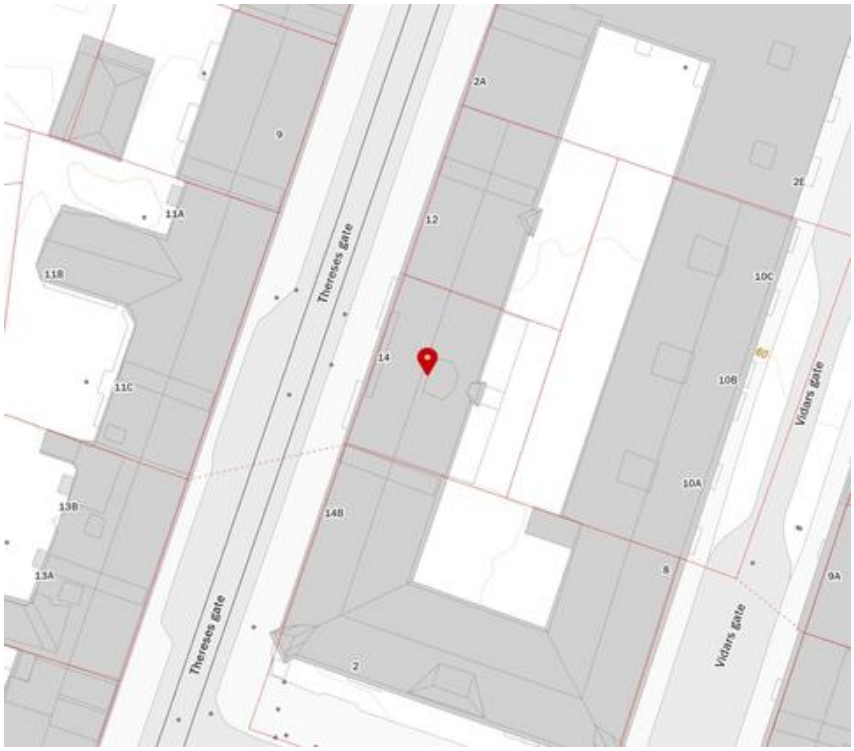
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Thereses gate 14 , 0452 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 358, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 31 m²



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

Befaringsdato: 31.01.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1370 **Referansenummer:** JH1171

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje i en klassisk bygård i Thereses gate i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Området består av etablert bygårdsbebyggelse og har kort avstand til servicefunksjoner, handel og kollektivtransport. Det er gangavstand til Bislett, Adamstuen og omkringliggende byområder, samt nærliggende parker og grøntområder som Stensparken og St. Hanshaugen.

Leiligheten har i dag en funksjonell planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og sovealkove. Planløsningen er endret sammenlignet med tidligere, hvor boligen opprinnelig fremstod som en toroms leilighet. Kjøkken er flyttet til stue, og tidligere soverom er åpnet opp og etablert som en romslig sovealkove. Løsningen fremstår som praktisk, og det vurderes som relativt enkelt å tilbakeføre til separat soverom ved etablering av lettvegg og dør, dersom ønskelig. Leiligheten har vestvendt balkong med utgang fra stue og kjøkken. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv og betong/malte flater på vegger og himling. Kjøkkenet er av nyere dato og har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer, samt installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte vegger og mekanisk avtrekk. Leiligheten har god takhøyde, målt til ca. 2,68 meter.

Bygningen er oppført i 1938, og konstruksjoner, materialbruk og tekniske løsninger må vurderes i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskillere er antatt utført i betongdekke. Ventilasjon i leiligheten skjer via naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er sentralt varmtvannsanlegg og oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet og objektiv beskrivelse av boligens tekniske tilstand, og må leses i sin helhet sammen med vurderingene under de enkelte bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i murkonstruksjon og inngår i tradisjonell bygårdsbebyggelse fra 1930-tallet. Fasade vender mot gate, og bygget har balkonger utført i betong med rekkverk i stål. Vinduer og balkongdør er i tre med 2-lags glass. Utvendige bygningsdeler inngår i byggets felles konstruksjoner og forvaltes av sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en enkel og funksjonell planløsning. Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, og vegger er utført i betong med malte overflater. Leiligheten har god takhøyde og vindusflater som gir gode lysforhold. Innvendige dører er glatte og malte.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue og er av nyere dato. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør inne i leiligheten er av plast. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Ventilasjon i leiligheten skjer via naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen inngår i tett, sentrumsnær bygårdsbebyggelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

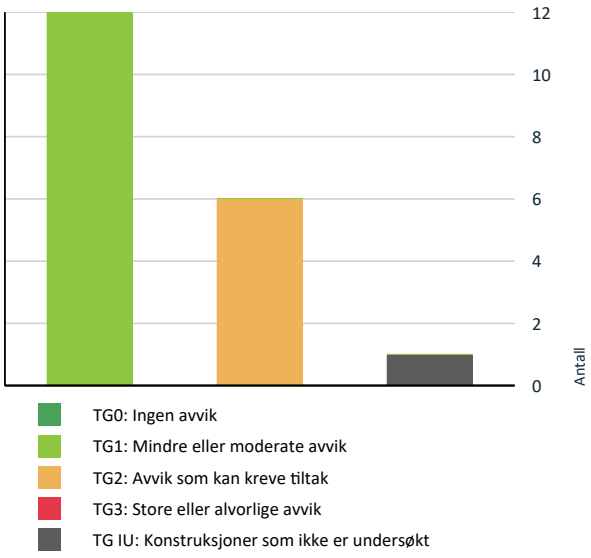
- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet, og det kan dermed ikke gjøres en fullstendig vurdering opp mot godkjente tegninger. Dette bør likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente eller byggemeldte tegninger.

Det er ved befaring synlig at kjøkken er flyttet til stue, og at tidligere soverom er åpnet opp og etablert som sovealkove. Endringene er vurdert ut fra synlige forhold og tidligere opplysninger, men lovlighet er ikke nærmere kontrollert uten tilgjengelige plantegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2024	Oppussing	Modernisering av kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert tegn til punktering i enkelte glass, synlig som bobler eller kanaler mellom glassene. Dette indikerer redusert isolerende evne i de aktuelle rutene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Punkterte glassruter har nedsatt isolasjonsevne og bør påregnes skiftet ut over tid. Vinduer er en del av byggets felles konstruksjoner, og vedlikehold og utskifting vil normalt være sameiets eller borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør B30/dB35.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er observert tegn til punktering i glassfelt i balkongdør, synlig som bobler eller kanaler mellom glassene, noe som indikerer redusert isolerende evne. Ved befaring var balkongdør også noe vanskelig å lukke. Eier har i etterkant opplyst at forholdet er utbedret, og dette er dokumentert med bilde. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punktert glass i balkongdør har nedsatt isolasjonsevne og bør påregnes skiftet ut over tid, enten ved utskifting av glass eller eventuell utskifting av dør dersom løsning eller tilstand tilsier dette. Eventuell funksjon etter utbedring er ikke kontrollert og bør verifiseres ved bruk. Balkongdør inngår normalt i byggets felles konstruksjoner, og tiltak faller vanligvis inn under sameiets eller borettslagets ansvar.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i betong med stål rekkverk og integrert blomsterkasse på toppen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

2m.
Måleavvik:

Entre / Alkove
Ca. 10mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca. 10 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 3 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Vurderingene er gjort opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på antatt tidspunkt for oppgradering, tilsvarende perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Tidspunkt for oppgradering er antatt basert på opplysninger fra tidligere salgsrapport, ca. 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er antatt fra ca 2005 tilsvarende i tidligere salgsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling på bad har malte overflater. Veggene er malt med våtromsmaling og himling er malt. Badet er antatt etablert rundt 2005, basert på tidligere salgsopplysninger, og overflater er pusset opp i 2024.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er antatt etablert rundt 2005, og gulv samt overgang mellom gulv og vegg er overflatebehandlet med tokomponent epoksymaling. Fall mot sluk er målt til ca. 12 mm per meter. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 15 mm. Ved befaring var gulvvarmen avslått og gulvet fremstod kaldt. Termostat responderte ved innkobling, men varmekablene er ikke funksjonstestet eller bekreftet utover dette.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom under enkelte fliser. I ett hjørne mangler flislist i overgang mellom gulv og vegg, og området er kun overflatebehandlet med våtromsmaling. Fallforholdene er noe begrensede

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bom under fliser kan over tid føre til økt risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner, og forholdet bør følges med på. Manglende flislist i hjørne kan gi økt fuktbelastning lokalt og bør utbedres ved egnet tetting eller avslutning. Tiltak vurderes ikke som akutte, men bør ses i sammenheng med videre vedlikehold av badet.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk. Tettesjikt eller membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Løsningen er vurdert opp mot antatt byggeperiode for badet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran eller tettesjikt kan ikke bekreftes da dette ikke er synlig og dokumentasjon mangler. Basert på antatt alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert både for slukløsning og membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tettesjikt innebærer økt risiko for fukt i konstruksjonen over tid. Videre bruk av tett dusjkabinett bidrar til å begrense vannbelastningen på gulv og vegger og vurderes som en hensiktsmessig løsning. Forholdet bør følges med på, og nærmere undersøkelser eller dokumentasjon kan vurderes ved behov. Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig. Tiltak vurderes ikke som akutte, men bør ses i sammenheng med framtidig oppgradering av badet.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD

TG 2* Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Konstruksjon av veggene er av betong

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. tilluft via vegg ventiler

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er utført rørleggerarbeider i 2024 i forbindelse med ombygging av kjøkken og endret planløsning, og det er etablert lokale stengeventiler på kjøkken og bad. Rør er ikke besiktiget i rørskap, og alder på skjulte vanninstallasjoner er ukjent. Skjulte rørføringer og felles vanninstallasjoner inngår i hovedsak i sameiets vedlikeholdsansvar. Det er ikke hovedstoppekran inne i leiligheten, og hovedstoppekran er opplyst å være plassert i kjeller. Funksjon av felles hovedstoppekran er ikke testet ved befaring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i leiligheten er av plast og betjener kjøkken og bad. Hovedavløpsstamme er ikke synlig og inngår i byggets felles konstruksjoner. Avløpsrør er ikke fullstendig besiktiget, og alder på skjulte avløpsinstallasjoner er ukjent. Skjulte konstruksjoner og felles avløpsføringer inngår i hovedsak i sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil i alkove og stue/kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet radiator er fra 2024 både på alkove og kjøkken/stue felles rør er eldre og termostat skal bli satt inn av sameiet er planlagt i starten av februar

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang og er utført med automatsikringer. Skapet ble åpnet ved befaring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvisst ikke i mitt eierskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ja.
   Elektriske arbeider utført i nåværende eierskap er gjennomført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, Trg-elektro AS, og er dokumentert med samsvarserklæring.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

For arbeider utført i nåværende eierskap foreligger samsvarserklæring, som gjelder ombygging og rehabilitering av deler av det elektriske anlegget, herunder kabling, stikkontakter, belysning, styring, termostat samt installasjoner på kjøkken og bad. Tidligere utførte arbeider er ikke kjent eller dokumentert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei **Ikke i mitt eierskap**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei **Ikke i mitt eierskap**

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 86,5cm og 90 cm.

Konsekvens/tiltak

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

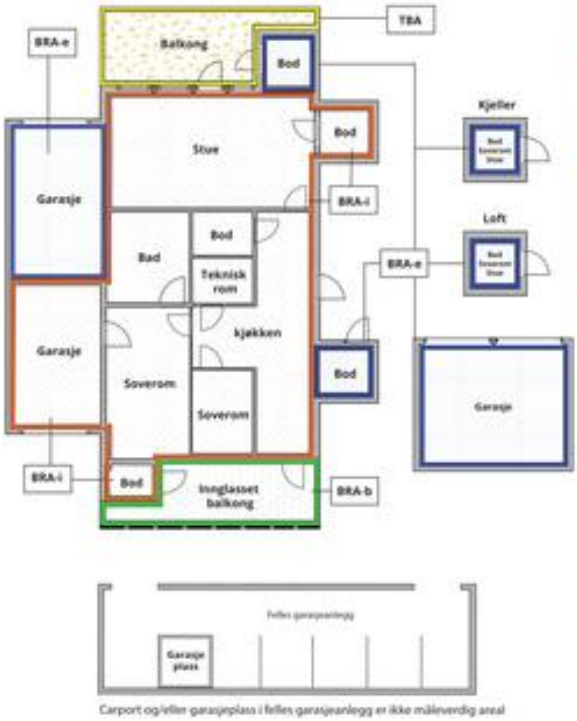
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	31			31	2
Loft		2		2	
Kjeller		2		2	
SUM	**31**	**4**			**2**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til 2,68

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet, og det kan dermed ikke gjøres en fullstendig vurdering opp mot godkjente tegninger. Dette bør likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente eller byggemeldte tegninger.

Det er ved befaring synlig at kjøkken er flyttet til stue, og at tidligere soverom er åpnet opp og etablert som sovealkove. Endringene er vurdert ut fra synlige forhold og tidligere opplysninger, men lovlighet er ikke nærmere kontrollert uten tilgjengelige plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet og pusset opp. Badet er overflateoppusset, med malte vegger utført med våtromsmaling og gulv overflatebehandlet med tokomponent epoksymaling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Dina Marie Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	358		18	379 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Thereses gate 14

Hjemmelshaver
Hermansen Dina Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Thereses gate i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Området er etablert og tett utbygd med hovedsakelig boligbebyggelse fra første halvdel av 1900-tallet, supplert med næring og servicetilbud på gateplan enkelte steder. Beliggenheten er sentral med kort avstand til daglige servicetilbud, kollektivtransport og offentlige institusjoner. I nærområdet finnes flere parker og grøntområder, blant annet Stensparken og St. Hanshaugen, som gir tilgang til rekreasjonsarealer i gangavstand. Området har god tilgjengelighet til kollektivtransport med buss og trikk i umiddelbar nærhet, og det er gangavstand til større handels- og servicetilbud i retning Bislett, Adamstuen og Majorstuen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig gate.. Området er regulert med beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i Oslo kommune. Adkomst til bygget skjer via felles inngangsparti fra gateplan. Intern adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål, med tilhørende formål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

Om tomten

Eiendommen ligger på felles tomt for bygården. Tomten er bebygd og opparbeidet som del av tett, sentrumsnær bygårdsbebyggelse. Grunnarealet består i hovedsak av bygningens fotavtrykk og tilhørende fellesarealer. Tomt og grunn inngår som fellesareal og forvaltes av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermansen, Dina Marie	9578-5999-4-4540885	2026-02-09 11:33:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
36-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 14, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Dina Marie Hermansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6592271
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ufaglært fjernet noen fliser og pusset opp vegg. Malt med våtromsmaling på gulv, tak og vegger. Rørlegger byttet ut inventaret; nytt dusjkabinett, ny do og vask og koblet til vaskemaskin. Lagt nye kobberrør. Utplugging, montering av stoppekraner. Firmaet som ble brukt er KILDEN VVS AS. 2024. Rørlegger kappet jernrør og la opp vann og avløp til kjøkken. Juli 2024. Rørleggerhuset AS.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trg-elektro AS. 10/9 2024- 28/12 2024. Det er installert trådløs lysstyring. Lagt opp stikk. Termostat byttet. Lagt opp kabling til platetopp og komfyrvakt. Montert lamper. Trukket 4mm2 utjevningsforbindelse direkte til sluk over gulvet. Installert elektrisk vifte på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28/12 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert nye radiatorer. Montert kjøkken med kundens kjøkkenbatteri. Kilden VVS AS. Høsten 2024. En murmester utarbeidet en gammel fuktskade i et hjørnet i stuen og avrettet gulvet. MURMESTER OG ENTREPRENØR AS. 2024. Flyttet kjøkken til stue. Montera monterte Ikea kjøkken. 2024. Ufaglært: Åpnet inngangen mellom soverom og gang. Fjernet gammelt og lagt nytt gulv i alle rom unntatt bad. Sparklet og malt alle vegger og tak i alle rom. Bokset inn rør bad og soverom. Lagt nye lister og karmer innvendig. Gjort i 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En gammel fuktskade som vi utbedret gjennom murmester. Noen sprekker på vegg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avrettet gulv gjennom murmester. Noen få små sprekker på noen vegger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt observert skjeggkre. Ble lagt ut giftåte gjennom forsikringsselskap. Siden det har det vært få tilfeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Meldte ifra til protector forsikringsselskap da vi oppdaget en gammel fuktskade/ sprekk i et hjørne i stuen. Det ble utbedret av murmester.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ved kjøp og salg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hermansen, Dina Marie	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Hermansen, Dina Marie

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Thereses gate 14, 0452 OSLO**	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256656**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533438**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **358**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 096 kWh**



Thereses gate 14, 0452 OSLO

Detaljering

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

Thereses gate 14, 0452 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0039/26 . Vår ref.: 3781-1-18 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Theresesgate 14
Organisasjonsnr:	981886941
Seksjonseier:	Hermansen, Dina Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Thereses Gate 14, 0358 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	217
Bnr.	358

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 6592271.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har fra 01.02.2026 inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming (radiatorvarme), faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard - i Curves, og hente ut informasjon om ditt forbruk. Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Brunata om leveranse av energiservicetjenester.OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Brunata avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Du som beboer kan logge deg inn hos Brunata og hente ut informasjon om ditt forbruk.https://brunata.com/sign-in/ Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; Brunata: brunata@brunata.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer Husk å melde fra til leverandør ved flytting. Kontakt leverandør på brunata@brunata.no Endring oppsett felleskostnader: Tidligere innkreving "vedlikeholdsfond" innlemmes fra 1.7.2025 til innkreving "felleskostnader". Totalt beløp og innkreving per leilighet er uendret. Innkreving Akonto avsluttes fra 31.01.2026, da sameiet går over til EcoGuard fra 01.02.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207795852
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 149 485,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 782,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel TV	429,00	
Felleskostnader	2 353,19	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	87,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 810,-
Annen formue:	23 952,-
Gjeld:	34 738,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207795852
Restsaldo:	34 489,21
Kapitalkostnader:	467,07
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 489,21,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Celine Vangsal Skovholt, e-post: theresesgate14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3781
SAMEIET THERESESGATE 14

Velkommen til årsmøte i SAMEIET THERESESGATE 14

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3781

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET THERESESGATE 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eivind Bergmann og Dag Løken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets rapport for 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Celine Skovholt

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Fredrik Bugge	Havnehagan 12 A
Styremedlem	Sondre Tagestad	Thereses Gate 14
Styremedlem	Ronald Gunnestad	Thereses Gate 14

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Theresesgate 14

- Sameiet består av 20 seksjoner.
- Sameiet Theresesgate 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981886941, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
217 358

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Theresesgate 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Sameiet har ikke revisor.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector AS med polisenummer 6592271. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter, da inkludert 1 budsjettmøte og 1 konstituerende møte. Møtene har vært avholdt fysisk 26. april, 27. juni og 20. august. For å sikre nødvendig drift og foreta avklaringer har det i tillegg til styremøtene vært utstrakt dialog mellom styremedlemmene via Messenger (telefon) og e-post. 18. november så styreleder seg nødt til å fratre vervet grunnet mangel på kapasitet. Resten av året ble det jobbet med å få inn en erstatter til styreleder.

Ansvarsområder og arbeidsoppgaver er blitt fordelt mellom styrets medlemmer. Styret bruker Vibbo som den foretrukne kanal for informasjon og kommunikasjon med sameiere, medboere og leietakere.

Brannvarslingsanlegget ble oppgradert i 2024. Ny vaktmester og renholder ble skiftet ut i oktober. Det ble gjort et mislykket forsøk på å bli kvitt måkene på taket vårt da det ble satt opp et nytt rede nedenfor piggene som ble satt opp i april. Saken ble fulgt opp videre utover høsten da vi ser det nødvendig å få løst problemet. På venstre side i 5. etasje (H0503 og H0504) kommer det inn vann i veggen vendt mot Thereses gate. Ved ettersyn tydes det på at vannet trenger inn fra takrennene et stykke opp på veggen. Vinduet til fyrrommet må skiftes ut. Takrennen ved inngangen til advokatene er nesten tett, og satt på agendaen for hva som må repareres. Det ble av flere beboere observert ulukt i oppgangen som stammer fra bruk av hasj. Styret har vært i kontakt med Politiet om saken, men ikke gått videre da problemet avtok utover høsten. Ellers ser vi behov for å få ryddet opp i fronten på postkassene pluss ringeklokkepanelet.

Styret oppfatter at bomiljøet blant naboene fungerer bra og takker alle for innsatsen for et godt naboskap.

Fremtidige planer
Det er gjennomført en forenklet gjennomgang av bygningsmassen av OBOS Prosjekt med tilhørende utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Denne viser som kjent et moderat vedlikeholdsbehov kommende 1-3 år periode. Avløpsrørene ble renovert i 2012 med innvendig strømpe som skal holde i 20-30 år. TT-Teknikk utførte prosjektet og bør kontaktes dersom behov for ettersyn eller lignende melder seg. Ved videre vedlikehold av bygningen og tekniske anlegg oppfatter styret at finansieringen bør skje med økt husleie fremfor lån eller ekstra kapitalinnhenting i første omgang. Det er ikke behov for endring/tilskudd nå.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 814 865.

SAMEIET THERESESGATE 14
ORG.NR. 981 886 941, KUNDENR. 3781

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 314 747	1 023 312	1 023 000	1 023 000
Vaskeri	9	1 600	3 300	0	0
Andre inntekter	3	2 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 318 347**	**1 026 612**	**1 023 000**	**1 023 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 455	-14 807	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-88 333	-105 000	-80 000	-76 000
Forretningsførerhonorar		-79 898	-75 983	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-19 284	-12 400	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-285 926	-18 909	-650 000	-50 000
Forsikringer		-62 650	-59 188	-66 000	-79 000
Kommunale avgifter	8	-168 335	-124 150	-176 000	-203 000
Energi/fyring		-11 542	-16 894	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 714	-103 725	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-87 767	-122 975	-83 500	-87 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-924 903**	**-654 030**	**-1 281 780**	**-729 000**
DRIFTSRESULTAT		**393 444**	**372 582**	**-258 780**	**294 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 195	2 955	0	0
Finanskostnader	12	-103 228	-96 910	-197 500	-96 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-99 033**	**-93 955**	**-197 500**	**-96 000**
ÅRSRESULTAT		**294 411**	**278 627**	**-456 280**	**198 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		294 411	278 627		

SAMEIET THERESESGATE 14
ORG.NR. 981 886 941, KUNDENR. 3781

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175	2 677
Forskuddsbetalte renter		55 983	196 937
Forskuddsbetalte kostnader		111 540	108 714
Driftskonto OBOS-banken		726 335	346 245
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 666	1 498
SUM OMLØPSMIDLER		**896 700**	**656 071**
SUM EIENDELER		**896 700**	**656 071**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-438 277	-732 688
SUM EGENKAPITAL		**-438 277**	**-732 688**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 253 142	1 340 677
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 253 142**	**1 340 677**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 043	23 392
Leverandørgjeld		34 415	5 701
Skyldige offentlige avgifter	15	3 836	2 673
Påløpte renter		541	9 155
Påløpte avdrag		0	7 161
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 835**	**48 082**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**896 700**	**656 071**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Sameiet Theresesgate 14

Celine Vangsal Skovholt /s/ Sondre Tagestad /s/ Ronald Gunnestad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	579 292
Vedlikeholdsfond	356 946
Kapitalinnkalling	300 000
Kabel TV	81 510
Diverse	-3 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 314 747**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert miljøgebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 455
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 455**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 88 333.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 284
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 284**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 986
Drift/vedlikehold VVS	-15 357
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-285 926**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-92 937
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-71 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-168 335**

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	1 600
SUM INNTEKTER VASKERI	**1 600**

SUM VASKERI	**1 600**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 648
Vaktmestertjenester	-30 994
Renhold ved firmaer	-41 450
Andre fremmede tjenester	-386
Andre kontorkostnader	-2 037
Bank- og kortgebyr	-2 253
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 767**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 505
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 690
SUM FINANSINNTEKTER	**4 195**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-103 228
SUM FINANSKOSTNADER	**-103 228**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 760 000	
Nedbetalt i år	419 323	
	87 535	
		-1 253 142
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 253 142**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 666
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 170
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 836**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-169 460
SUM INNTEKTER	**-169 460**

KOSTNADER

Administrasjon	-1 351
Strøm	226 795
SUM KOSTNADER	**225 443**

SUM ENERGIAVREGNING	**55 983**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET THERESESGATE 14

Organisasjonsnummer: 981886941
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Bergmann og Dag Løken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Celine Skovholt (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Celine Skovholt

Protokollen er signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Dag Løken /s/
Navn: Eivind Bergmann /s/

VEDTEKTER FOR SAMEIET Thereses gate 14

§ 1 Sameiets navn
Sameiets navn er sameiet Thereses gate 14.
G.nr. 217 - B.nr 358, seksjon 1-20 i Oslo kommune.
Org. nummer 981886941.

§ 2 Selskapsform og formål
Sameiet Thereses gate 14, heretter kalt "sameiet," er et sameie i h.h.t. blant annet lov om sameige (sameigelova) og lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

I sameiet er det 16 eierseksjoner som skal benyttes til boligformål, og fire seksjoner som skal benyttes til næringsvirksomhet, til sammen 20 seksjoner.

I disse vedtektene skal følgende begreper bety:

"Sameiet": betyr sameiet Thereses gate 14.
"Eierseksjon": defineres som selve leiligheten med bod.
"Seksjonseier": Eier av en eierseksjon i sameiet.
"Sameierbrøk": Den delen av hele sameiet som eies av en enkelt seksjonseier. Denne fastsettes basert på den enkeltes seksjonens innbyrdes boligflate.
"Sameiemøte": Et formelt innkalt sameiemøte i sameiet hvor alle seksjonseiere er invitert.

Seksjonseier er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin sameierbrøk.

Sameierbrøk beregnes ut fra bebygd areal minus boder og fordeler seg slik:

Seksjon 1 har sameierbrøk 4/100	Seksjon 2 har sameierbrøk 5/100
Seksjon 3 har sameierbrøk 2/100	Seksjon 4 har sameierbrøk 13/100
Seksjon 5 har sameierbrøk 5/100	Seksjon 6 har sameierbrøk 2/100
Seksjon 7 har sameierbrøk 2/100	Seksjon 8 har sameiebrøk 5/100
Seksjon 9 har sameierbrøk 6/100	Seksjon 10 har sameierbrøk 3/100
Seksjon 11 har sameierbrøk 3/100	Seksjon 12 har sameierbrøk 6/100
Seksjon 13 har sameierbrøk 6/100	Seksjon 14 har sameierbrøk 3/100
Seksjon 15 har sameierbrøk 3/100	Seksjon 16 har sameierbrøk 6/100
Seksjon 17 har sameiebrøk 10/100	Seksjon 18 har sameiebrøk 3/100
Seksjon 19 har sameiebrøk 3/100	Seksjon 20 har sameiebrøk 10/100

§ 3 Medlemskap
Alle seksjonseiere innen sameiet Thereses gate 14 har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§ 4 Sameiets vedtak

Vedtatt på sameiemøtet 2020.
Denne vedtekten opphever tidligere vedtekter i sameiet Thereses gate 14.

Seksjonseiere og de som bor/oppholder seg i sameiet er bundet av de vedtak som treffes av sameiemøter (ordinære eller ekstraordinære) og styret innenfor sameiet sine vedtekter/HMS- og internkontrollsystem og ordensregler.

§ 5 Eierseksjoner og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin eierseksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Den enkelte eierseksjon omfatter leiligheten/næringsseksjonen og boder tilhørende leiligheter. Boder skal være merket med seksjonen sitt seksjonsnummer. Sameiets avtalen om fordeling av boder er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten av seksjonseierne som berøres samtykker i det.

Sameiet har ingen parkeringsplasser, og parkering henstilles til gateparkering.

Dersom sameiemøte ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesareal skal benyttes. Fellesareal må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i bruk av dem.
Ingen har anledning til å ta seg til rette eller etablerer faste innretninger på fellesarealer uten styres skriftlige godkjenning. Tiltak som er nødvendig på grunn av sameiers eller hustandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjenning uten saklig grunn.

§ 6 Vedlikehold

§ 6.1 Eierseksjonene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av eierseksjonen, slik som inventar, utstyr, apparater, vegg-og gulv, takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, ut-innvendig dører og karmer, samt inngangsdør og annet.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlig i eller lett tilgjengelige fra eierseksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre eierseksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med eierseksjonens sikringsboks, samt eierseksjonens portnertelefon. Sameieren er ansvarlig for å holde eierseksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for at eierseksjonens radiatorer fungerer og er vedlikeholdt, samt rør ifm radiator til og med disse går inn i eierseksjonens vegg.

Alle andre utvendige arealer (inkl. vinduer og ytterdører) er fellesarealer og disponeres/vedlikeholdes av sameiet. Balkonger og boder til seksjonene er fellesareal, men seksjonseier har eksklusiv bruksrett.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, samt innsiden av balkonger og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre eierseksjoner, eller ulempe for andre sameiere. Oppdager seksjonseier

skade i bruksenhet som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Sameieren er ansvarlig for at eierseksjonen er utstyrt med påbudt brannvernsutstyr, og at de fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierne skal holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr.

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

§ 6.2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, trapper, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke eventuelle arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen balkong. Dersom det oppstår vannskader på en annen seksjon eller skader på bygningskroppen ol. Forårsaket av manglende snømåking eller vedlikehold fra sameierens side, vil forsikringsselskapets egenandel bli belastet den som har forårsaket skaden. Dette gjelder ikke dersom skaden er forårsaket av en konstruksjonsfeil.

§ 7 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostander ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkeltes eierseksjon, så som kostnadene til forsikring av bygningsmassen, sommer- og vintervedlikehold, vaktmestertjeneste, vedlikehold av fellesanlegg/arealer, fellesavtale om fibertilknytning, fellesavtale om sikkerhetssjekk og ventilasjonsvedlikehold, innbetaling av ekstraordinære utlegg, felles utebelysning, regnskapsføring/ administrasjon, vann og kloakk, renovasjonsutgifter samt avsetning til fremtidig felles kostnader.
Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av den ene seksjonseier dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier etter bruken.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekkes av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameierens felles forpliktelser.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkeltes sameier forskuddsvis hver måned betale et beløp anbefalt av styret, besluttet av sameiemøte eller ekstraordinært sameiemøte. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

§ 8 Lovbestemt panterett
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 9 Styret og styrets ansvar og oppgaver
Sameiet sitt styre skal bestå av tre medlemmer og en varamedlem.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøte.

Styret velges av sameiermøte for to år om gangen.
Valg av styret må gjennomføres slik at maksimum to medlemmer skiftes ut ved ett valg.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er tilstede.
Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Seksjonseier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.
En seksjonseier kan la seg representere i styret av en person som er gitt skriftlig fullmakt.

Styret kan treffe vedtak og sette i gnag tiltak som ikke etter lov, vedtekter eller vedtaket i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiemøte.

Styret skal avholde styremøter minimum hvert kvartal eller så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsfører kan kreve at styre sammenkalles.
Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og skal skrives under av fremmøte styremedlemmer.

Skriftlige referater fra styremøter, medlemsmøter, sameiemøter og beslutninger/papirer som angår driften av sameiet skal uten opphold gjøres tilgjengelig for sameierne og skal legges frem for gjennomsyn på sameiemøtet /medlemsmøte eller når en av sameierne krever det.

Skulle sameiet etablere arbeidsforhold med f.eks. en styreleder, vaktmester o.l., er styret ansvarlig for at det lages en stillingsbeskrivelse og utarbeide/signere en kontrakt.

Styret har ansvar for å utarbeide og opprettholde et HMS- og Internkontrollsystem, samt ordensregler i sameiet.

Styreleder leder sameiets virksomhet og representerer det utad.

Styreleder og styremedlemmer tilkommer lønn fra sameiet for arbeid de gjør i styret på vegne av sameiet. Styreleder tilkommer et styrehonorar på 20.000,- NOK og styremedlemmer tilkommer et styrehonorar på 15.000,- NOK. Vara-styremedlem tilkommer et styrehonorar på 5000,- NOK. Endring av styrehonorar skal gjennomføres av sameiemøte med simpelt flertall.
Ved skifte av styremedlemmer på sameiemøte deles styrehonoraret mellom de skiftene medlemmer utfra hvor mange måneder den enkelte har hatt i vervet.

Alle henvendelser til styret skal gjøres til: theresesgate14@styrerommet.no
Ved tidskritiske henvendelser kan styreleder kontaktes telefonisk.

Vedtatt på sameiemøtet 2020.
Denne vedtekten opphever tidligere vedtekter i sameiet Thereses gate 14.

§ 10 Regnskap/revisjon
Sameiet sitt regnskap settes primært bort til en forretningsfører, med mindre det er kompetente beboere i sameiet som ønsker å føre regnskapet. Styret har ansvar for forordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Faktura/regninger o.l. til sameiet skal godkjennes av styreleder før den regnskapsføres.

Regnskapet kan revideres av en person som velges av sameiermøtet.

Ved overskudd i sameiets årsoppgjør, skal overskuddet gå uavkortet til sameiets vedlikeholdsfond.

§ 11 Sameiemøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle seksjonseiere pr. post eller pr. mail hvis adresse er kjent, senest 14 dager for sameiermøtet avholdes, jfr. § 9 angående dagsorden.
Saker som seksjonseiere ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, må være styret skriftlig i hende innen 15. februar.
Ekstraordinært sameiemøte innkalles når styret eller minst seks seksjonseiere i sameiet skriftlig krever det og oppgir hvilke sak(er) som ønskes behandlet.
Det innkalles på samme måte som ordinært sameiemøte, men med minst tre og høyst 20 dagers varsel.
Bare de saker som er nevnt i innkallelsen til både sameiemøtet eller det ekstraordinære kan behandles. Saksdokumentasjon på de saker som enten er meldt inn av sameiere eller styret skal gjøres tilgjengelig for sameierne minimum en uke før sameiemøte.

Styreleder plikter til å være tilstede under sameiemøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig fravær. Ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer eller leier av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiemøte og har rett til å uttale seg.
Sameier har rett til å ta med seg en rådgiver. Rådgiver har rett til å uttale seg dersom sameiemøte gir tillatelse.

Sameiets forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede på sameiemøte.

Det skal under styreformanns ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøte. Protokoll leses opp før møtes avslutning og underskrives av styreleder og minst en tilstedeværende sameier valt av sameiemøte. Protokoll skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 Saker for ordinært sameiemøte
På ordinært sameiemøte skal behandles:
1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Budsjettforslag og fastsettelse av fellesutgifter(kontingent)
4. Valg av styre, jfr. § 6
5. Valg av revisor
6. Saker som er nevnt i innkallelsen

Vedtatt på sameiemøtet 2020.
Denne vedtekten opphever tidligere vedtekter i sameiet Thereses gate 14.

Protokollen skal gjøres tilgjengelig for medlemmene innen 14 dager etter sameiemøtet.

§ 13 Stemmerett
I sameiet regnes flertallet etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte, med forslags-, tale- og stemmerett.
Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees som å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Alle valg og avgjørelser på et sameiemøte treffes med alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 11, § 21 og § 22. Disse vil kreve to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiemøte.

§ 14 Fellesutgifter, låneopptak, forsikring, skade m.v.
§14.1 Omkostninger
Omkostninger til vedlikehold av fellesanlegg/areal, drift m.v. av fellesanlegg/areal skal fordeles forholdsmessig mellom eierseksjonene på grunnlag av sameierbrøken + fellesutgifter i sameiet som ikke er avhengig av sameierbrøken.
Fellesutgiftens størrelse fastsettes av sameiemøtet eller på et ekstraordinært sameiemøte.
Endring av fellesutgiftene skal meddeles seksjonseiere minst en måned før iverksettelse. Normalt kan fellesutgiftene endres pr. 1. januar eller 1. juli.

Styret har anledning til å beslutte ekstraordinære vedlikeholdskostnader uten å kalle inn et ekstra ordinært sameiemøte opp til 100.000,- NOK. Alle ekstraordinære kostander utover dette krever innkallelse av ekstraordinært samiemøte hvor beslutning krever et simpelt flertall.

Ombygning, påbygning eller andre endringer av bygg eller tomt som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Bruken av felles fyringsanlegg til oppvarming fordeles mellom seksjonseierne etter forbruk med årlig avregning.

Omgjøring av fellesarealer til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksiterende eierseksjoner. Herunder endring av formål for eierseksjoner, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

Et overskudd/underskudd angående tidligere innbetalte fellesutgifter følger eierseksjonen uavhengig av eier.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er å anse som mislighold fra seksjonseiers side, jfr. § 16.

§ 14.2 Låneopptak:
Et sameiemøte eller et ekstraordinært sameiemøte kan med 2/3 flertall vedta låneopptak når det foreligger behov som ikke det ordinære årsbudsjettet er i stand til å dekke.

§ 14.3 Forsikring:
Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret.
Styret er ansvarlig for at nødvendig forsikring tegnes og holdes vedlike.
Forsikringspremien fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Seksjonseiere

sombruker seksjonen på en slik måte av premien blir forhøyet må selv dekke merkostnaden.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å forsikre det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring. Sameiets forsikring dekker ikke innbo o.l. i en eierseksjon.

§ 14.4 Skade:
Dersom sameiets bygning skulle bli totalskadet, forplikter samtlige seksjonseiere seg til å medvirke til at bygg snarest mulig oppføres på nytt ved bruk av forsikringsbeløpet.
Ved skade på fellesareal avgjør sameiermøte ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i h.h.t. denne vedtekt.

Ved eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal normalt egenandel primært dekkes av seksjonseier(e) hvor skaden(e) har oppstått inne i seksjonen(e).
Dette er ikke aktuelt dersom f.eks en lekkasje fra byggets tak/evt. en skade som oppstår utenfor seksjonen forårsaker skader i en/flere seksjon(er).
Øvrige egenandeler dekkes som fellesutgift.

§ 15 Heftelser og panterett for sameiernes forpliktelser.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 16 Mislighold av forpliktelser og fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for to skriftlige advarsler fra styret vesentlig misligholder sine plikter i sameiet, kan styret i h.h.t. eierseksjonsloven § 26 pålegge seksjonseier å selge eierseksjonen. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegges ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Gjelder det kun mislighold av økonomiske forpliktelser kan styret sende fordringen til inkasso.

Medfører sameieres eller den/de som disponerer eierseksjonen sin oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsforbyrdelseslovens kapitel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 Tvistemål
Tvistemål i sameieforhold mellom seksjonseiere hører inn under Oslo tingrett.

§ 18 Rettslig disposisjonsrett – meldeplikt ved salg og utleie
§ 18.1 Disponering
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 18.2 Overdragelser og leieforhold
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Eierskiftegebyret betales av den aktuelle seksjonseier.
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

Vedtatt på sameiemøtet 2020.
Denne vedtekten opphever tidligere vedtekter i sameiet Thereses gate 14.

§ 18.3 Økonomi
Ved eiendomsoverdragelse må alle økonomiske forhold med sameiet være oppgjort før overdragelsen formelt finner sted.

§ 19 Dugnader
Det vil i utgangspunktet bli gjennomført minst en dugnad på fellesarealene/eiendommen om våren og en dugnad på høsten. Styret innkaller til dugnad.

Styret kan innkalle til flere dugnader ved behov.

§ 20 Bygningsmessige arbeider

§ 20.1 Installasjoner
Forespørsel om utvendige installasjoner, for eksempel utstyr til varmepumpe /tilsvarende, parabol/annen form for antenne o.l., må den enkelte seksjonseier sende skriftlig til styret i god tid før iverksettelse er planlagt.
Skriftlig tillatelse fra styret skal foreligge før arbeidet påbegynnes.

§ 20.2 Bygningsmessige endringer
Alle bygningsmessige endringer i/på fellesarealene skal den enkelte seksjonseier sendes skriftlig til styret i god tid før planlagt iverksetting.
Skriftlig tillatelse fra styret (og evt. kommunal godkjenning) skal foreligge før prosjektet gjennomføres.

§ 20.3 Store vedlikeholdsprosjekter
Utskifting av vinduer og ytterdører, endringer av utvendige farger, endring eller strukturell vedlikehold av balkonger etc skal skje etter en samlet plan vedtatt på sameiemøte.

Kostanden ved slike prosjekt skal normalt fordeles mellom sameierne basert på sameiebrøk. Ved prosjekt som omhandler fellesareal hvor kun enkelte av sameierne har eksklusiv bruksrett, eksempel balkong, skal kostanden fordeles mellom disse basert på en sameiebrøk utarbeid for det enkelte prosjekt.

§ 21 HMS og internkontroll og ordensregler.
Styret utarbeider og vedlikeholder et HMS- internkontroll og ordensregler.

Alle seksjonseiere og de som bor i sameiet har plikt til å gjøre seg kjent med HMS-Internkontrollsystemet og forholde seg til det som der står.

Seksjonseiere skal gjennomgå HMS- internkontrollen og ordensreglene med leietaker(e) og dokumentene skal legges som vedlegg til kontrakten når det skrives avtale med en leietaker(e).

Hver seksjonseier må gi en skriftlig tilbakemelding til styret at egenkontrollen i h.
.h.t HMS- og internkontrollsystemet er gjennomført i løpet av 1. kvartal hvert år.

§ 22 Kjæledyr
Seksjonseiere/øvrige beboere som har kjæledyr påtar seg ansvaret for at eget og/eller besøkende dyr ikke er til sjenanse for øvrige beboere/besøkende. Ved en økning av renovasjonsutgifter av fellesområder grunnet seksjonseiers dyrehold, men den enkelte dekke denne merkostnad.

Vedtatt på sameiemøtet 2020.
Denne vedtekten opphever tidligere vedtekter i sameiet Thereses gate 14.

§ 23 Endring av vedtektene og forholdet til eierseksjonsloven
Alle valg og avgjørelser på et sameiemøte eller på et ekstraordinært sameiemøte treffes med alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 14 og § 24.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27 mai. 97 nr 31.

Sameiemøte, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 24 Oppløsning av sameiet
Sameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende sameiemøter med minst 14 dagers mellomrom. Det ene skal være et ordinært sameiemøte.

På begge sameiemøtene kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for oppløsning.

Oslo, 16. april 2020
Andreas Holter
Andreas Holter (sign)
Styreleder

Vedlegg A: Sameiets ordensregler
Vedlegg B: HMS og internkontrollsyemmet

Vedtatt på sameiemøtet 2020.
Denne vedtekten opphever tidligere vedtekter i sameiet Thereses gate 14.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I SAMEIET Thereses gate 14

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på fellesanlegg.
Skader påfører sameiet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Beboere som har kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Gateparkering iht kommunale eller kommersielle retningslinjer.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Utfør renhold av boder når det er nødvendig.
Sameiet innhenter renovasjonstjenester er renholder inngangsparti, trapper og avsatser.

KILDESORTERING - AVFALL
Organisk avfall, restavfall, papp/papir, glass/metall og spesialavfall sorteres iht kommunale føringer og avfallsbeholdere.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Dette skal unngås.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i bygget eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

Ved inn/utflytting, modernisering, vedlikehold eller oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring, saging og sliping skal beboere i tilstøtende boliger varslet i god tid, og arbeidet skal forholde seg til tidspunkter for ro i sameiet og ikke foregå på søndager og helligdager.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23 – 07.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 2300, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ordensregler for sameiet Theresesgt 14. Reglene vedtatt på årsmøtet i 2020.

Lås alltid ytterdører. Disse skal ikke stå ulåst med mindre det gjennomføres tiltak hvor ikke uvedkommende har tilgang til sameiets fellesområder.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom, inngangsparti eller andre fellesareal. Avvik kan søkes styret.

BRUK AV SEKSJONEN
Hold avtrekksventiler i eierseksjonene åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i seksjonen.

Påse at seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.
Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i boder.

Strak å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, sølvkre eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for skadedyrsbekjempning, hvis ikke skadedyr kan beviselig spores til en annen seksjon eller fellesareal.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Seksjonseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann.
I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at seksjonseier får omkostninger med å stake opp.
Hvis lekkasje eller annen vannskade, begrens skaden så mye som mulig ved å ringe rørlegger.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Brudd på forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter skriftlig advarsel fra sameiet, kan sameiet pålegge seksjonseier å selge seksjonen.

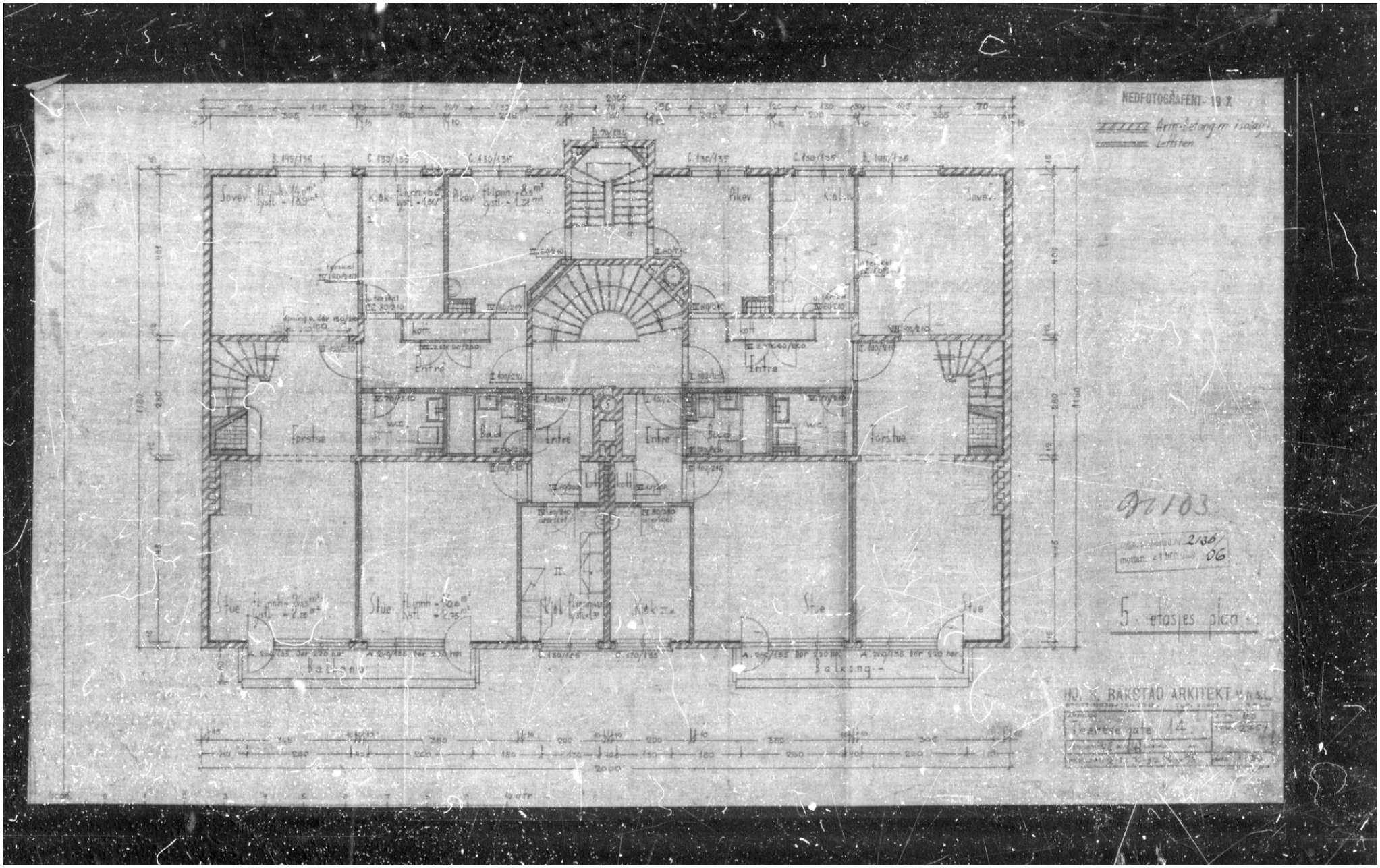
Det vises forøvrig til sameiet sine vedtekter og til sameiet sitt HMS- og internkontrollsystem.

Oslo, 16. april 2020

Ordensregler for sameiet Theresesgt 14. Reglene vedtatt på årsmøtet i 2020.

Andreas Holter (sign)
styreleder

Ordensregler for sameiet Theresesgt 14. Reglene vedtatt på årsmøtet i 2020.


NEDFOTOGRAFERT 19 2
Armeringsstang m isolasjon
Lettsten
Sovev.
Kjøk
Pikev.
Entré
Entre
Bad
W.C.
Forstue
Stue
Balkong
Kjøk
Pikev.
Sovev.
Forstue
Stue
Balkong
Th. Heyerdahls gate 14
5. etasjes plan

ANMELDELSE. N.D.

10 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
BJ.-No. 2136/36
OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 14 Therese gate

Innlevert 27.okt.1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28.okt.1936.

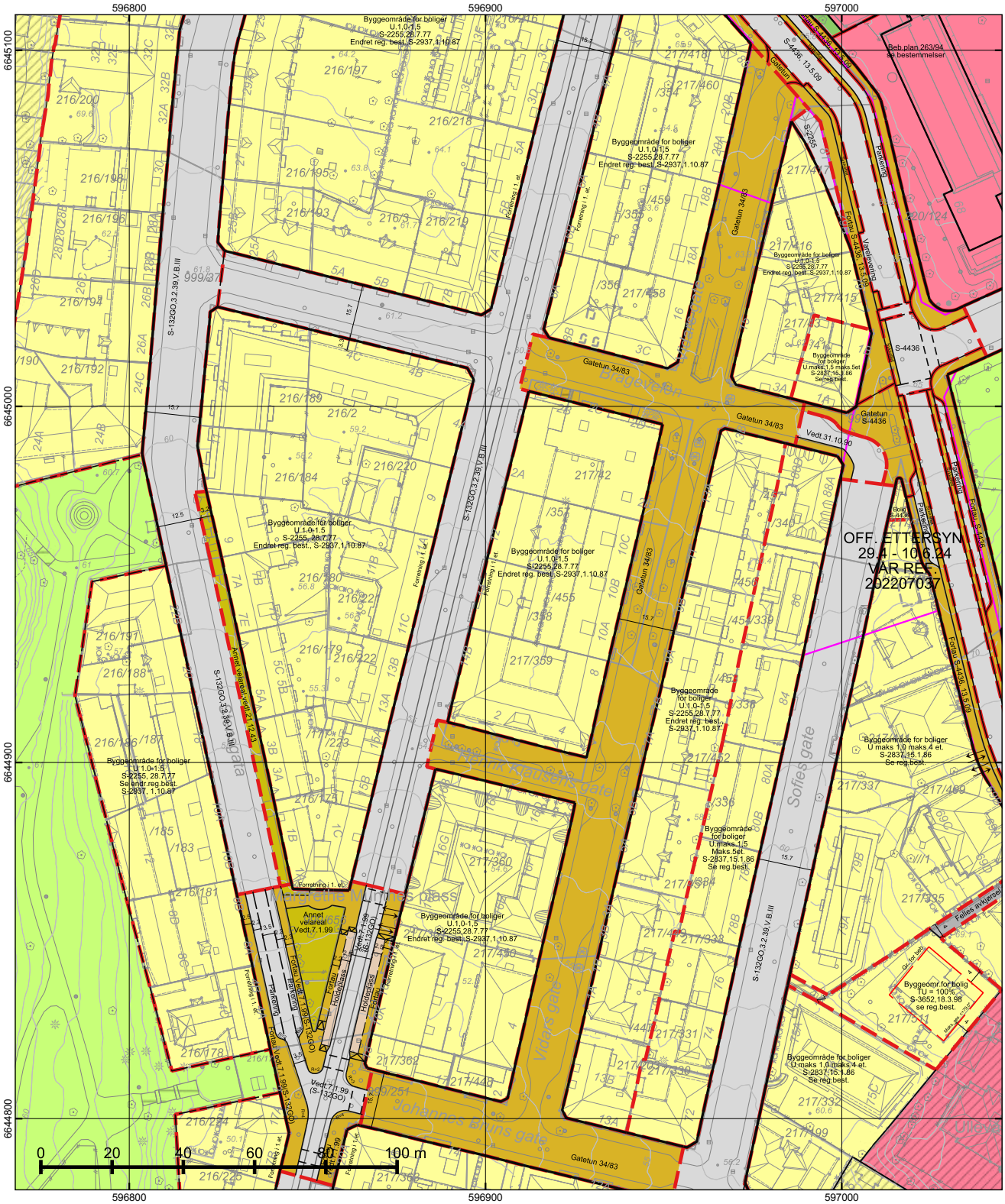
Bell Dorbl

Reg. sjefen jr. nr.
mott: 2 - NOV 1936

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 29. OCT. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1
På nr. 14 Therese gate hviler en ekspr. på kr. 406,58 bjf. 26/7-1902 for ekspropriasjon av grunn til Therese gates anlegg. Beløpet forfaller ved nybygg.

Oslo 31/10-1936



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152468/ 86525997
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/358

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: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152468/86525997
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

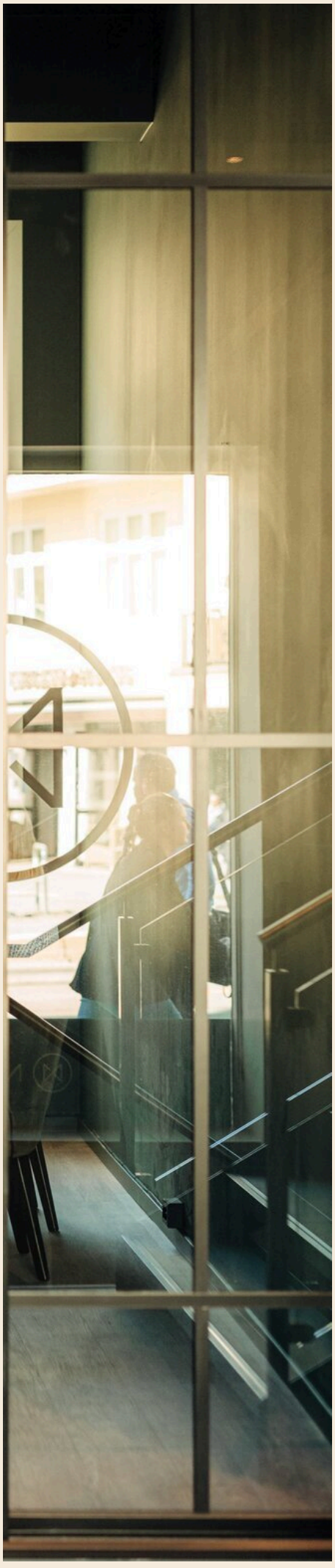


Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 14 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 358, snr 18 (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:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566