NORDVIK

Thereses gate 32D

3 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Thereses gate 32D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.09.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og gjennomgående 4-roms med god planløsning -
Rosett, stukkatur og god takhøyde - Beliggende i indre gård

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 340,-**
Totalpris	**6 653 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 666,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Klassisk og gjennomgående 4-roms med sentral, men rolig beliggenhet i indre gård.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bislett, med kort gangavstand til et bredt utvalg av hyggelige kafeer og restauranter, butikker og svært gode kollektivforbindelser. Det er gangavstand til flere av byens fineste parker som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen.

- Nytt, delikat bad pusset opp i regi av BOVG Bygg og Våtrom AS (2026)
- Klassiske detaljer med flott rosett og stukkatur
- Generøs takhøyde på 2,90 meter og store vindusflater
- Veggene er malt i en behagelig fargepalett
- Gjennomgående og svært godt utnyttet planløsning
- Tre soverom
- Nyoppusset bakgård med sitteplasser, platting og beplantning
- Kjellerbod
- Lave felleskostnader med internett inkludert

Planløsning



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.








SALÓN des FLEURS

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0188/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 32D, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 369, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Thereses gate 32 Borettslag, org.nr. 935714052

Selger
Theresesgate 32/34 B Andeler AS

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Kjøpers forholdsmessige andel av etableringskostnader for borettslaget inkl dokavg ifm fusjon ved overføring av eiendom til brl)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 662 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten er på ca. 63,2 m². og er rundet ned til 63 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom og bad.

Standard
Entré:
I leiligheten møtes du av en praktisk gang som sikrer god flyt i boligen. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Kjøkken:
Separat kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det malte, slette overflater og enkel belysning. Ventilator over koketopp med kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, smal oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt og Waterguard/lekkasjestopper. Det er godt med skap- og benkeplass samt god plass til matlaging.

Stue:
Lys, luftig og romslig stue med klassiske detaljer. Stuen har god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Den gode planløsningen gjør stuen enkel å møblere og gir flere innredningsmuligheter. Stuen har nydelig rosett og stukkatur i himlingen. To store

vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp, og i kombinasjon med den imponerende takhøyden på 2,90 meter gir dette en åpen og luftig romfølelse. De tidstypiske, dype vinduskarmene egner seg perfekt til planter og dekor. Fra stuen er det adkomst til det ene soverommet.

Tre soverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Soverommet vender mot indre gård. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Det opprinnelige soverommet er delt opp i to soverom med lettvegg.

Bad:
Nytt bad pusset opp av BOVG Bygg og Våtrom AS i 2026. Badet har tidsriktige farge- og materialvalg med flislagte overflater, elektriske varmekabler og downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og blandebatteri. Videre er det vegghengt toalett med Geberit-sisterne med integrert flomsikring. Baderomsinnredningen består av servantskap med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil. Opplegg for smal oppvaskmaskin på badet. Naturlig avtrekk via takventil og tilluftespalte under dør.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett og fliser på badet.
Vegger: Malt strié og enkelte slette overflater. Fliser på badet.
Himling: Trolig original rabitzpuss i stue. Malte, slette overflater i entré og 2 soverom med downlights. Ved stikkprøvekontroll av takhøyder varierer takhøyden i stuen fra 2,86 til 2,90 meter, mens det på kjøkkenet er målt ca. 2,78 og 2,81 meter.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Bygg og Våtromsgruppen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Bygg og Våtromsgruppen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Bygg og Våtromsgruppen

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Køste Takst AS

Byggemåte
Bygget:
- Klassisk bygård fra 1800-tallet oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft.
- Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger.
- Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein.
- Utvendig forblendet med teglsten som er pusset og malte med enkelte ornamenter i fasaden.
- Slemmet og malt mot bakgård.
- Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire.
- Saltak i trekonstruksjon tekket med plater.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 70-tallet.
- Tidsmessig entrédører med brann og lydklassifisering B30/35dB. ¨Nyere dato¨.
- Varmtvannsbereder fra 2016 på 107 L. er plassert på kjøkkenet.

Bygningselementer og felles infrastruktur må påregnes å være fra byggeåret der ikke annet eksplisitt fremgår. Kjøper må påregne fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftning av felles infrastruktur. Det vil ikke bli utført tiltak i borettslaget i selgers eiertid, og dette er noe borettslaget først kan vedta når alle leilighetene er solgt og overtatt av nye eiere.
Etasjeskiller og brannskiller er opparbeidet er ikke opparbeidet og utført etter dagens standard eller forskrifter, og kjøpere må påregne oppgraderingsbehov.

Gården har før borettslaget ervervet denne vært i

utleiedrift i mange år, av annen eier, og kan bære preg av dette. Selger har ingen faktisk kunnskap eller erfaringer knyttet til bygget, og kjøpere må påregne at det vil være påkostningsbehov i årene fremover.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet alder og slitasje.
Dårlig hemper og lukkemekanisme på vinduene.
Sig mot karm.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Ytterdører:
Det er registrert slitasje på dørblad og karm, samt dårlig/slitte tettelister og knirk i terske.

- Andre utvendige forhold:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater:
Det er registrert skjevheter i gulv/bjelkelag samt stedvis knirk og svai. Gulvoverflater har bruksslitasje med merker, sår og stedvis svelling i skjøter. Gulvet er ikke lagt i henhold til leggeanvisning, noe som kan medføre redusert levetid.
Vegger og himlinger har stedvis riss/sprekker og spor etter setninger, samt generell elde og bruksslitasje. Eldre rabitzpuss i stue har sprekkdannelser og bør holdes under oppsyn med tanke på utvikling og eventuelle løse partier.
Det er registrert eldre halogen-downlights. Disse er av eldre utførelse og bør vurderes skiftet til LED.

- Pipe/skorsteiner:
Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger som avklarer pipeløpets bruksstatus eller om pipeløpet kan benyttes til tilkobling av ildsted.

- Innvendige dører:
Innvendige dører har en del slitasje.
Dørene bærer preg av elde og skjevheter, samt slitasje med merker og sår, samt krakelering av maling.
Løse vridere.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter:
På grunn av manglende historikk kan tidligere eller eventuell skjult aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ikke utelukkes. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til forholdet. På bakgrunn av manglende
opplysninger og begrenset kontroll settes TG2.

- Ventilasjon bad:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er registrert bruksslitasje og skader på kjøkkeninnredningen, herunder merker, svelling og stedvis løse dekklister/folie. Benkeplaten har svelling ved oppvaskkum og over oppvaskmaskin.
Det er registrert lekkasjesikring og komfyrvakt, men funksjonen er ikke kontrollert og funksjonsstatus er derfor ukjent.
Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

- Avtrekk kjøkken:
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført rørarbeid på kjøkken og vaskerom. Dette vurderes som avvik og gis tilstandsgrad TG2.
Det mangler endetetting på rørene i kontruksjonen på kjøkken. Det er montert lekkasjevarsler på kjøkkenet, men rør i rør uten endetetting er montert med avslutning i konstruksjon. Dette anses som en risikokonstruksjoner.
Eldre vanntilførsel.

- Innvendige avløpsrør:
Hovedsoilrøret er av eldre dato, og det er registrert synlig korrosjon på røroverflaten. Rørets alder og registrerte korrosjon tilsier økt risiko for videre materialnedbrytning, lekkasjer og behov for utskifting.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrert korrosjon og anleggenes alder. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon.
Det mangler tilluftsventiler i fasade eller vinduer i rom for varig opphold. Forholdet er et avvik etter kriteriene i NS 3600:2025 og gir TG2. Manglende kontrollert tilluft kan redusere funksjonen til oppdriftsventilasjonen og

medføre utilstrekkelig og variabel luftutskifting.

- Elektrisk oppvarming:
Panelovner er av varierende alder og ukjent funksjon. Det foreligger ikke brukeropplysninger eller dokumentasjon på drift, vedlikehold eller funksjon over tid. Funksjon kan ikke fullt ut verifiseres ved visuell befaring.

- Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller:
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er registrert nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue og kjøkken, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll.
Det er registrert variasjoner på +- 48 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +- 30 mm. i høydeforskjell på kjøkkenet.
Det er registrert variasjoner på +- 40 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +- 25 mm. i høydeforskjell på stue.
Det er registrert søkk og svanker.
Knirk og svai på overflater.
Høydeforskjell mellom rom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendige trapper: Adkomst til leiligheten via felles originalt trappeløp dekket med belegg og malte overflater. Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i elanlegget.
Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Det foreligger for badet fra 2026.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Boligen har kun rømningsveier via felles trappeløp.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 666,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold.

Kostnadene er et foreløpig estimat basert på erfaringsverdier, og kjøpere må påregne justeringer av fellesutgiftene når borettslaget har vært i drift i noen tid. Fellesutgifter vil også avhenge av hva borettslaget ønsker at skal være inkludert i fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak. Felleskostnadene vil først fastsettes når det er utarbeidet budsjett for 2026.

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

- Strøm

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet da borettslaget er nyetablert. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget eier alle boligene (samleseksjon bolig, seksjon 3) i Eierseksjonssameiet Thereses gate 32/34 (heretter Eierseksjonssameiet), som i tillegg består av to næringsseksjoner (seksjon 1 og 2). Andelseiere må følge vedtekter og husordensregler for Eierseksjonssameiet og borettslaget. Merk at det i sameiets vedtekter er fastsatt særlige bestemmelse for fordeling av utgifter mellom boligene og næringsseksjonene.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Borettslaget består av 25 andeler og er nyetablert. Siden borettslaget er nystiftet og under etablering, er det representanter fra selger som utgjør styret inntil alle leiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Kjøpere aksepterer dette. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke regnskap fra tidligere år (borettslaget er nystiftet). Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt.

Borettslaget har ervervet eiendommen ved kjøp av og ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen, som innebærer at eiendommens historiske regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i borettslaget, og at inngangsverdiene er lave. Det nevnes for ordens skyld at lave skattemessige inngangsverdier i borettslaget er uten betydning så lenge borettslaget beholder eiendommen. Som følge av at fusjonen gjennomføres i år, vil borettslaget også selskapsliknes for 2025. Balansen i årsregnskapet vil kunne vise negative egenkapital, som kun skyldes at bygningen står bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi, og fordi stifter av borettslaget har ytt borettsinnskudd ved anskaffelsen. Borettsinnskuddet er i realiteten ren egenkapital, men føres som langsiktig gjeld til fordel for andelseierne, og er pantesikret med tinglyst borettsinnskudd i eiendommen. Den negative egenkapitalen har ingen betydning for borettslaget eller andelseierne.

Det er borettslaget som eier eiendommen (boligseksjonene), mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter (utgifter ved drift av borettslaget og borettslagets forholdsmessige andel av utgifter i Eierseksjonssameiet) må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget. Det er ingen gjeld i borettslaget.

Kjøpere forutsettes å medvirke til gjennomføring av evn. arbeider eller tiltak som selger har besluttet/beslutter frem til alle leiligheter er solgt. Kjøpere kan imidlertid ikke påregne at det vil bli iverksatt oppgraderingstiltak eller liknende mens selger er eier av andeler i borettslaget, og at borettslaget må avvente beslutninger om påkostninger/utbedringer til alle leiligheter er solgt og generalforsamlingen består av nye eiere. Selger bærer ingen kostnader til tiltak, og slike må utstå til alle leiligheter er solgt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget er nystiftet. Det foreligger derfor ikke regnskap eller budsjett for borettslaget.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold skal ikke være til sjenanse.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95027416

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 689 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på populære Bislett, rett ved Stensparken. Her bor du sentralt med kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig som du har grønne rekreasjonsområder like utenfor døren.

Stensparken fungerer som en grønn oase midt i byen og er et naturlig samlingspunkt året rundt. Like ved ligger «Idioten», et populært grøntområde med hyggelig uteservering og bakeriutsalg fra Åpent Bakeri. Ønsker du flere park- og rekreasjonsmuligheter, er det kort vei til både St. Hanshaugen og Marienlyst.

Nabolaget byr på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, bakerier og servicetilbud. På Adamstuen finner du blant annet koselige spisesteder, dagligvarebutikker og spesialforretninger, mens Bislett og Thereses gate tilbyr alt fra kaffebarer og bakerier til restauranter, apotek og treningssentre. Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger også innen komfortabel gangavstand, med et av Oslos beste utvalg av shopping, serveringssteder og byliv.

For den aktive er tilbudet svært godt. I nærområdet finner du flere treningssentre, Bislett Stadion, Bislett Bad og flotte uteområder for trening og rekreasjon. Stensparken, St. Hanshaugen og Marienlyst byr på fine turmuligheter året rundt.

Området er også ideelt for studenter og ansatte ved byens utdanningsinstitusjoner. Både OsloMet på Bislett og Universitetet i Oslo på Blindern ligger innen gang- eller sykkelavstand, og det er gode kollektivforbindelser til BI i Nydalen og øvrige studiesteder.

Kollektivtilbudet er utmerket, med trikk og buss få minutter fra boligen. Trikkelinjene gir enkel tilgang til sentrum, Grünerløkka, Majorstuen, Blindern og Rikshospitalet, mens bussforbindelsene sørger for raske reiser til blant annet Frogner, Skøyen, Sagene og Torshov. Fra Majorstuen og Forskningsparken har du dessuten enkel tilgang til T-banenettet og markaområdene rundt Oslo.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av urbant byliv med nærhet til parker, servicetilbud og gode transportforbindelser – perfekt for deg som ønsker en enkel og attraktiv hverdag i hjertet av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra bygnigstegningene. Det foreligger tegninger fra 1935 i forbindelse med innredning av bad m.m. Soverommet er delt opp i to soverom med lettvegg ellers samstemmer tegningene med de tegningene som foreligger fra 1935, som trolig stammer fra byggeår. Det foreligger ikke originale dokumenter fra byggeår på PBE.

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

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

Pågående byggesaker

Thereses gate 30 E - Søknad om uteservering. Saksnummer 202454676
Thereses gate 35 A - Bruksendring fra restaurant til legekontor. Saksnummer 202314535
Thereses gate 35 B - mulig ulovlighet - Bruksendring - Stensparken Medisinske Senter. Saksnummer 202506550
Wilhelms gate 2 - innredning av loft. Saksnummer 202508197
Johannes Bruns gate 12 D og E - Oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202554007
Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring. Saksnummer 202507416
Thereses gate 20 A og B - Oppføring av syv balkonger. Saksnummer 202461416
Thereses gate 20B - bruksendring fra næring til bolig - H0101. Saksnummer 202504049

Thereses gate 31 A-G - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur. Saksnummer 201914303
Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer. Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken. Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden
Tomtens areal 1554 m²
Tiltakets bruksareal (næring - eksisterende bebyggelse): 2363 m2, av dette bruksendres 463 m2
Tiltakets bruksareal (ny boligbebyggelse) 2331 m 2
Antall etasjer 7
Tiltakets høyde Møne mot gate: Kote 68.30
Gategesims: Kote 64.01
Antall boenheter 22 boenheter omsøkt
Antall parkeringsplasser
Antall sykkelplasser
0 parkeringsplasser
74 stk (boligdelen) 60 stk (næringsdelen)
Uteoppholdsareal 86 m²

Dette vil påvirke utsynet fra boligen. Støy i byggeperioden må medregnes.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/369/3:
04.03.1875 - Dokumentnr: 927202 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:369
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1935 - Dokumentnr: 990806 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:369
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1936 - Dokumentnr: 304926 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:369
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2025 - Dokumentnr: 1105753 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1559/1756

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/ boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Som følge av at leiligheten ligger i et nystiftet borettslag påløper det forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget som dekkes av kjøper.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke kr. 4 900,-
Markedspakke kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-

Samlet skal selger betale kr. 89 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

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

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

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

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

Thereses gate 32D

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	1 min
SATS Fagerborg	4 min

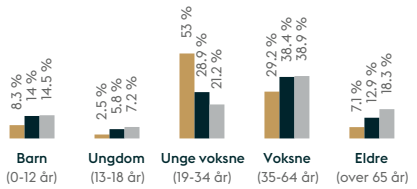
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Stensgata Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

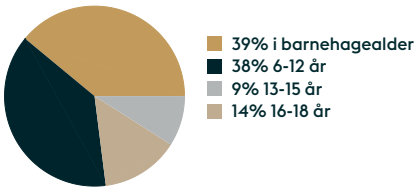
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	6 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km
Treklang Montessoribarnehage (... 34 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: St.Hanshaugen	978	650
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



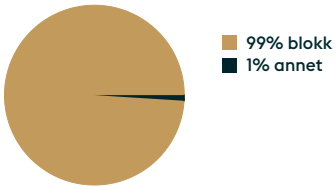
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Bislett	1 min
Coop Extra Theresesgate	1 min

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse





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

Andelsleilighet

Thereses gate 32 D, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 369

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26157 **Eiendomsverdi ref nr:** JA6528

Foretak: Køste Takst

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en andel nr 9 i Theresesgate 32/34 B Andeler AS.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

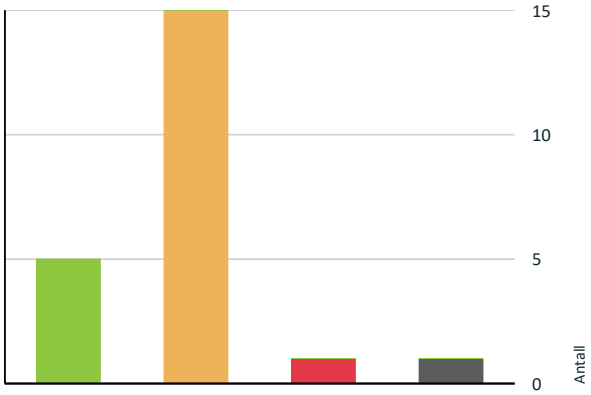
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra 1935 i forbindelse med innredning av bad m.m.
Soverommet er delt opp i to soverom med lettvegg ellers samstemmer tegningene med de tegningene som foreligger fra 1935, som trolig stammer fra byggeår.
Det foreligger ikke originale dokumenter fra byggeår på PBE.

Sammendrag av boligens tilstand

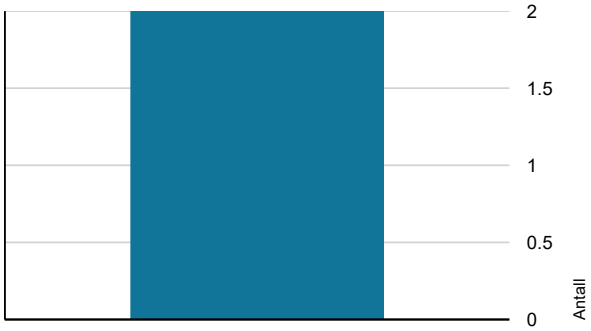
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger for badet fra 2026.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Boligen har kun rømningsveier via felles trappeløp.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Nytt bad utført av BOVG Bygg og Våtrom AS i 2026.

Øvrige oppgraderinger av overflater og kjøkken og arbeider foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter når arbeidene er utført.
Eldre vinduer, tilførsel og avvløp.

Vedlikehold
Det foreligger per i dag ingen formell organisering av vedlikehold for fellesarealer, da det ennå ikke er etablert borettslag eller styre i bygget. Ved opprettelse av et borettslag vil det være styrets ansvar å kartlegge byggets vedlikeholdsbehov, både når det gjelder løpende vedlikehold og fremtidige større tiltak. Dette arbeidet forutsetter innhenting av tilbud fra kvalifiserte fagfolk. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 70-tallet.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Eldre vinduer/isolerglass har aldersrelatert slitasje. Det må påregnes redusert varmeisolerende funksjon, slitasje på tetninger og risiko for punkteringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet alder og slitasje.

Dårlig hemper og lukkemekanisme på vinduene.
Sig mot karm.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje og skjevheter, og dette har ført til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes utskifting av vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- TG2 er valgt på grunn det registrert og av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak.

Overflatebehandling, justeringer/tilpassninger og nye pakninger kan med fordel gjøres for å forlenge levetiden på vinduene. Dette vil ikke utgjør ingen endring i TG setting.
Vinduene må skiftes for å lukke avvik.

Dårlig fungerende vinduer vil føre til økt varmetap, noe som vil øke oppvarmingskostnadene og redusere energieffektiviteten i leiligheten.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Vinduenes alder og utførelse tilsier begrenset varme- og lydisolasjon sammenlignet med dagens standard. I bymessige områder må det påregnes at utvendig støy og lyd kan være merkbar innvendig. Det er ikke foretatt støymålinger

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tidsmessig entrédører med brann og lydklassifisering B30/35dB. ¨Nyere dato¨

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom og kontroll av

tettelister.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på dørblad og karm, samt dårlig/slitte tettelister og knirk i terske.

Konsekvens/tiltak
• TG2 er valgt på grunn det registrert og av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak. Overflatebehandling, justeringer/tilpassninger og nye pakninger kan med fordel gjøres for å forlenge levetiden på vinduene. Dette vil ikke utgjør ingen endring i TG setting. Dør må skiftes for å lukke avvik.
Stabilisere underlaget under terskelen for å eliminere knirk. Montering av ny terskel.

Dårlig fungerende dører vil føre til økt varmetap, noe som vil øke oppvarmingskostnadene og redusere energieffektiviteten i leiligheten.

Dørens alder og utførelse tilsier begrenset varme- og lydisolasjon sammenlignet med dagens standard. I bymessige områder må det påregnes at utvendig støy og lyd kan være merkbar innvendig. Det er ikke foretatt støymålinger.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles originalt trappeløp dekket med belegg og malte overflater.
Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1890 og loft innredet 2013. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn brl. vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslag bygninsmasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Div. laminat og parkett.

Vegger:
Malt eldre strié og enkelte slette overflater.

Himling:
Trolig original rabitz-puss i stue m/ rosett.
Malte slette overflater i entré og 2 soverom med eldre downlights.
Downlights er ikke kontrollert.

Stikkontroll av takhøyder varierer det i stue fra 2,86 m. -2,90 m. og på kjøkkenet er det målt ca. 2,78 m. og 2,81 m.

Tilstandsrapport

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger som også er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i gulv/bjelkelag samt stedvis knirk og svai. Gulvoverflater har bruksslitasje med merker, sår og stedvis svelling i skjøter. Gulvet er ikke lagt i henhold til leggeanvisning, noe som kan medføre redusert levetid.

Vegger og himlinger har stedvis riss/sprekker og spor etter setninger, samt generell elde og bruksslitasje. Eldre rabitzpuss i stue har sprekkdannelser og bør holdes under oppsyn med tanke på utvikling og eventuelle løse partier.
Det er registrert eldre halogen-downlights. Disse er av eldre utførelse og bør vurderes skiftet til LED.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflatene fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte avvik, men det må påregnes overflatebehandling og utskiftninger av overflater for å lukke avvik. Eventuell oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

Skjevheter, svai og knirk i gulv må ses i sammenheng med bygningens eldre etasjeskille/bjelkelag. For å lukke avvik knyttet til svai og knirk må underliggende konstruksjon undersøkes og stabiliseres. Punkt må ses i sammenheng med ¨Etasjeskille¨

Gulv som ikke er lagt i henhold til leggeanvisning må legges om eller skiftes for å oppnå korrekt utførelse. Svelling og skader i gulvet kan utvikle seg videre, og utskifting må påregnes i nødvendig omfang.

Riss og sprekker i vegger og himling må repareres og overflatene reetableres for å lukke avvik. Det må påregnes at riss kan komme tilbake som følge av bevegelser i den eldre bygningskonstruksjonen.

Det er registrert større riss og bom i eldre rabitzpuss i stue. Løse partier må fjernes, underlaget kontrolleres og rabitzpussen repareres eller erstattes i nødvendig omfang. Omfanget kan først fastsettes når løse partier er fjernet og underlaget er tilgjengelig for kontroll.

Eldre halogen-downlights anbefales skiftet til LED. Elektriske arbeider må utføres av registrert elektrovirksomhet.

TG 3 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Om måling:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Bygningen er opprinnelig oppført på 1800-tallet. Det må påregnes noe trinnlyd og lydgjennomgang mellom boenheter gjennom etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner. Eldre bygninger er normalt oppført etter andre krav og byggemetoder enn dagens boligbygg.

Krav og forventninger til lydisolasjon og lydkomfort har utviklet seg vesentlig siden byggeåret, og lydforholdene vil derfor avvike fra dagens standard. Det er ikke utført lydmålinger eller nærmere undersøkelser av konstruksjonenes lydisolerende egenskaper.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Det er registrert nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue og kjøkken, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll.

Det er registrert variasjoner på +- 48 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +- 30 mm. i høydeforskjell på kjøkkenet.
Det er registrert variasjoner på +- 40 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +- 25 mm. i høydeforskjell på stue.

Det er registrert søkk og svanker.
Knirk og svai på overflater.
Høydeforskjell mellom rom

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg. Avretting av eldre trebjelkelag i bygårder kan føre til belastning på øvrige konstruksjon, og det må utføres en utregning mtp. bæreevne av konstruksjon av en statiker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3.
Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner

Beskrivelse

Det er registrert pipeløp i stuen i andelen. Det er ikke montert ildsted. Det foreligger ikke opplysninger om pipeløpet er eller har vært i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger som avklarer pipeløpets bruksstatus eller om pipeløpet kan benyttes til tilkobling av ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Pipeløpets innvendige tilstand og funksjon er ikke undersøkt. Det er ikke avklart om pipeløpet kan benyttes til fyring eller tilkobling av ildsted. Dette må eventuelt avklares med brann- og feiervesenet eller annet kvalifisert foretak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale karmer og dørblader.
Slette dør i trekarme til bad fra 2026.

Levetiden på en dør varierer fra 10–30 år avhengig av kvalitet og bruk, men riktig vedlikehold kan forlenge levetiden betydelig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt.

Vurdering av avvik:
• Innvendige dører har en del slitasje.
Dørene bærer preg av elde og skjevheter, samt slitasje med merker og sår, samt krakelering av maling.
Løse vridere.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bærer preg av elde og skjevheter, samt slitasje med merker og sår
Dører og karmer må skiftes for å lukke avvik.

Slitasje på slike dører har en lav konsekvensgrad og fungerer med dagens avvik.
Evt. oppussing og utskiftinger er avhengig av kjøpers preferanser og behov.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Boligen har tidligere vært utleid. Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om historikk knyttet til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og tidligere leietaker har ikke vært tilgjengelig for å avklare forholdet. Undersøkelsen ved befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• På grunn av manglende historikk kan tidligere eller eventuell skjult aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ikke utelukkes. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til forholdet. På bakgrunn av manglende opplysninger og begrenset kontroll settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales en nærmere kontroll utført av skadedyrfirma for å avklare om det foreligger tegn til aktivitet eller tidligere angrep. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet fra kontrollen. Inntil nærmere kontroll er utført, kan skjult aktivitet eller eventuelle følgeskader ikke utelukkes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2026

Aktuell byggeforskrift:
Teknisk forskrift 2017

Dokumentasjon:
Dokumentasjon fra BOVG Bygg og Våtrom AS

Generell informasjon for ivaretakelse av våtrom:

For å opprettholde våtrommets funksjon og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å sørge for god ventilasjon og regelmessig vedlikehold. Badet bør luftes godt slik at fuktighet transporteres ut av rommet. Høy fuktbelastning over tid kan bidra til utvikling av sopp, jordslag og andre fuktrelaterte skader.

Vannsøl bør tørkes opp fortløpende for å begrense fuktpåvirkning på overflater og konstruksjoner. Fliser, fuger og sanitærutstyr bør rengjøres jevnlig for å opprettholde utseende og funksjon.

Ventilasjonsventiler anbefales rengjort minst én gang årlig for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Støv og smuss kan redusere ventilasjonens effekt og dermed øke fuktbelastningen i rommet.

Det bør i størst mulig grad unngås å bore gjennom fliser i våtsone. Dersom dette er nødvendig, må gjennomføringen utføres på en fagmessig måte slik at tettesjiktet ikke svekkes. Eventuelle inngrep bør avklares med sameie/borettslag der dette er aktuelt.

Sluk bør rengjøres jevnlig, normalt 3–4 ganger per år, eller oftere ved behov. Rist og vannlås kan demonteres og rengjøres i henhold til produsentens anvisninger. Klemring og andre deler som inngår i slukets tettesystem skal ikke demonteres. Ved montering etter rengjøring må det påses at alle komponenter settes korrekt på plass for å sikre fortsatt tett og funksjonell løsning.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Det foreligger FDVdokumentasjon fra entreprenør for oppføring/rehabilitering av bad utført i 2026. Dokumentasjonen er fremlagt fra BOVG Bygg og Våtrom AS.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger sluttdokumentasjon fra BOVG Bygg og Våtrom AS for rehabilitering av badet i 2026. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av våtrommets oppbygging, benyttede produkter og bildedokumentasjon av membranarbeidene.

Det er dokumentert bruk av Schönox våtromssystem. På vegger er det benyttet Schönox HA smøremembran, med systemtilpassede tettebånd og mansjetter ved hjørner, overganger og rørgjennomføringer. På gulv er det benyttet Schönox 2K DS 2-komponent membran.

Det foreligger også bildedokumentasjon fra utførelsen av membran/tettesjikt, samt dokumentasjon på rørlegger- og elektroarbeider. Rørleggerarbeidene omfatter nytt rør-i-rør-system og nye vann- og avløpsføringer til sanitærinstallasjonene.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Veggene er flislagt og fremstår med normal funksjon. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet.

Himling:
Malte slette overflater m/ strategisk plasserte downlights. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at dør til badet er plassert i våtsone. Det er montert dusjdører som skjermer direkte fuktbelastning. Fuktpåvirkning og kapillært opptrekk bak fliser og i tilstøtende konstruksjoner kan likevel ikke utelukkes, og forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Det foreligger FDVdokumentasjon fra entreprenør for oppføring/rehabilitering av bad utført i 2026. Dokumentasjonen er fremlagt fra BOVG Bygg og Våtrom AS

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv:
Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet.

Det er målt ca. 30 mm nivåforskjell fra flis ved terskel til sluk i nedsenket dusjsone. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og i samsvar med formålet om å lede vann til sluk. Det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull avrenning eller økt risiko for vannskader.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Det foreligger FDVdokumentasjon fra entreprenør for oppføring/rehabilitering av bad utført i 2026.
Dokumentasjonen er fremlagt fra BOVG Bygg og Våtrom AS.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring m/ synlig membran.
Delvis overstøpt klemring.

Det foreligger dokumentasjon som viser at badet er oppført med et membransystem fra Schönox. Tettesjiktet består av smøremembran med tilhørende systemkomponenter, herunder slukmansjett, tettebånd og prefabrikkerte hjørneløsninger. Veggkonstruksjonen er oppført med våtromsplater.

Dokumentasjonen inngår i FDV-materialet for badet fra 2026.

Det foreligger dokumentasjon på benyttet membransystem og tilhørende produkter. Membranen er skjult bak overflater og kan derfor ikke kontrolleres

visuelt uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Det foreligger FDVdokumentasjon fra entreprenør for oppføring/rehabilitering av bad utført i 2026. Dokumentasjonen er fremlagt fra BOVG Bygg og Våtrom AS

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og blandebatteri. Videre er det vegghengt toalett med integrert Geberit-sisterne med integrert flomsikring. Baderomsinnredningen består av servantskap med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og speil.

Opplegg for smal oppvaskmaskin på badet.

Innredning og utstyr fremstår funksjonelt og uten registrerte synlige avvik på befaringstidspunktet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Det foreligger FDVdokumentasjon fra entreprenør for oppføring/rehabilitering av bad utført i 2026. Dokumentasjonen er fremlagt fra BOVG Bygg og Våtrom AS

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via takventil og tilluftespalte under dør.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Punktet må ses i sammenheng med punktet ¨Ventilasjon¨

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk lar seg som regel ikke gjennomføre da brl. ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra bad ut av yttervegg eller eller til felles sjakt.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på badet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Badet var ikke tatt i bruk ved befaring.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ukjent alder på kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøkkenet har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det malte, slette overflater og enkel belysning. Ventilator over koketopp med kullfilter.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, smal oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.

Det er montert komfyrvakt og Waterguard/lekkasjestopper ved kjøkkeninstallasjonene, men er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bruksslitasje og skader på kjøkkeninnredningen, herunder merker, svelling og stedvis løse dekklister/folie. Benkeplaten har svelling ved oppvaskkum og over oppvaskmaskin.

Det er registrert lekkasjesikring og komfyrvakt, men funksjonen er ikke kontrollert og funksjonsstatus er derfor ukjent.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen fungerer med dagens registrerte bruksslitasje og skader. For å lukke avvikene må skadede og svulmede deler av innredningen og benkeplaten repareres eller skiftes. Løse dekklister/folie må festes eller skiftes. Fuktsvelling er en varig materialskade og kan utvikle seg videre ved fortsatt eller ny fuktbelastning.

Lekkasjesikring og komfyrvakt må funksjonskontrolleres for å avklare tilstand og funksjon. Eventuelle feil eller mangler må utbedres.

Eventuell utskiftninger er avhengig av eiers preferanser og behov.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte med kullfilter over komfyr.
Det er naturlig oppdriftsventil på vegg over kjøkken.

Kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ligger utenfor nivå 1-undersøkelsen. Det er ikke foretatt tallfestede målinger av ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

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 før det eventuelt kan gjennomføres.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger i dette bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap på badet med rør i rør til sanitærinstallasjoner til bad fra 2026. Rørleggerarbeidene er utført av Bergaas VVS. Det foreligger FDVdokumentasjon og samsvarserklæring for utførte sanitærarbeider.

Eldre vanntilførsel på kjøkken. Nyrere rør til sanitærinstallasjoner, men eldre vanntilførsel. Plastrør og rør i rør uten endetetting.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utført rørarbeid på kjøkken og vaskerom. Dette vurderes som avvik og gis tilstandsgrad TG2.

Det mangler endetetting på rørene i kontruksjonen på kjøkken. Det er montert lekkasjevarsler på kjøkkenet, men rør i rør uten endetetting er montert med avslutning i konstruksjon. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

Eldre vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere vurdering av røropplegg utført av kvalifisert rørlegger. Manglende dokumentasjon på utført rørarbeid medfører usikkerhet knyttet til utførelse, alder og eventuelle skjulte avvik.

Eldre vanntilførsel har oppnådd en alder hvor økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt må påregnes. Fremtidig utskifting av vannrør må derfor påregnes som en del av normalt vedlikehold og oppgradering av installasjonen på kjøkken.

Å ikke skifte ut gamle vannrør og rett opp avvvik kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader.

Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

I forbindelse med rehabiliteringen i 2026 er det etablert nye interne avløpsføringer til dusj, servant og vegghengt WC på bad, Nye avløpsføringer er tilkoblet eksisterende avløpsstamme. Felles avløpsinstallasjonen er ikke dokumentert skiftet. Alder på eksisterende avløpsføringer på byggets hovedsoil er ukjent.

Avløp på badet er fra 2026. Rørleggerarbeidene er utført av Bergaas VVS. Det foreligger FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring for utførte sanitærarbeider.

Avløpenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hovedsoilrøret er av eldre dato, og det er registrert synlig korrosjon på røroverflaten. Rørets alder og registrerte korrosjon tilsier økt risiko for videre materialnedbrytning, lekkasjer og behov for utskifting.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrert korrosjon og anleggenes alder. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget og jevnlig oppfølging av registrert korrosjon. På grunn av alder og tilstand må utskifting eller rehabilitering av hovedsoilrøret påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført på 1800-tallet, og ventilasjonsforholdene må ses i sammenheng med bygningens alder, opprinnelige konstruksjon og datidens byggeskikk.

Leiligheten har ikke registrerte tilluftsventiler for kontrollert tilførsel av friskluft. Lufttilførsel skjer derfor i hovedsak gjennom åpning av vinduer og eventuell tilfeldig luftlekkasje gjennom bygningskonstruksjonene.

Ved befaringen ble det registrert oppdrift/naturlig avtrekk på kjøkkenet og bad. Ukjent hvor disse går og hvilket materiale dette er utført i.

Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller nærmere undersøkelser av eventuelle felles ventilasjonskanaler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon.

• Det mangler tilluftsventiler i fasade eller vinduer i rom for varig opphold. Forholdet er et avvik etter kriteriene i NS 3600:2025 og gir TG2. Manglende kontrollert tilluft kan redusere funksjonen til oppdriftsventilasjonen og medføre utilstrekkelig og variabel luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet med opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer, økt fuktbelastning og redusert bokomfort, med risiko for helseplager og fuktrelaterte skader over tid.

• Det anbefales å etablere regulerbare tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer i rom for varig opphold. Dette vil bidra til bedre og mer kontrollert lufttilførsel og bedre funksjon av boligens naturlige ventilasjon.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Panelovner er av varierende alder og ukjent funksjon.
Varmekabler på badet fra 2026

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Bør evt. beskrives av godkjent El-installatør, eller lokalt El - tilsyn.

Vurdering av avvik:

• Panelovner er av varierende alder og ukjent funksjon. Det foreligger ikke brukeropplysninger eller dokumentasjon på drift, vedlikehold eller funksjon over tid. Funksjon kan ikke fullt ut verifiseres ved visuell befaring

Konsekvens/tiltak

• Anleggets funksjon og effekt bør kontrolleres over tid eller ved måling utført av kvalifisert fagperson. Det anbefales funksjonstest av panelovner. Ved påvist redusert effekt, feil eller svikt må utbedring eller utskifting påregnes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2016 på 107 L. er plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Nærmere undersøkelser må uføres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og porselensikringer og måler er plassert i sikringsskap i fellesoppgang.
Jordet og ujordet anlegg i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger for badet fra 2026.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og funksjon, spesielt med tanke på alder og manglende dokumentasjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om det elektriske anlegget. Leiligheten har vært utleid, noe som medfører skjerpede krav til elsikkerhet. Det anbefales derfor at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig personell for vurdering av tilstand.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger samsvarserklæring fra BOVG Elektro AS for elektriske arbeider utført i 2026. Samsvarserklæringen omfatter de arbeidene som er angitt i dokumentasjonen og er ikke dokumentasjon på at hele det elektriske anlegget i leiligheten er fornyet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.
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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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. Påkostninger og utskiftinger må påregnes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler (ukjent alder) og pulverapparat i boenheten. Det anbefales å funksjonsteste røykvarsleren, skifte batteri ved behov og kontrollere pulverapparatet med hensyn til alder, trykk og eventuelt serviceintervall i forbindelse med eierskifte.

Det er kun utført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av branncellebegrensende konstruksjoner og brannskiller. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av branncellebegrensende konstruksjoner for boenheten, herunder brannskiller mot tilstøtende boenheter, fellesarealer og etasjeskiller. På bakgrunn av den visuelle kontrollen kan det derfor ikke verifiseres om skjulte brannskillende konstruksjoner har tilfredsstillende utførelse og brannmotstand.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal eier sørge for at byggverket oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer de samlede kravene i byggeforskrift av 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler, så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Etasjeskillet i trekonstruksjon med stubbloftsleire. Vegger som er kledd med rupanel, og himlingen som er utført med rabitzpuss. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, men kan ikke sammenlignes med dagens krav til lydisolasjon, brannmotstand og bæreevne.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Boligen har kun rømningsveier via felles trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på bygningens branntekniske utførelse. Dersom tilstrekkelig dokumentasjon ikke foreligger, bør det utføres en brannteknisk vurdering av kvalifisert fagkyndig for å avklare branncelleinndeling og brannskiller, samt behov for eventuelle risikoreduserende eller bygningsmessige tiltak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger for badet fra 2026.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Boligen har kun rømningsveier via felles trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og funksjon, spesielt med tanke på alder og manglende dokumentasjon.
• Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om det elektriske anlegget. Leiligheten har vært utleid, noe som medfører skjerpede krav til elsikkerhet. Det anbefales derfor at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig personell for vurdering av tilstand.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det foreligger samsvarserklæring fra BOVG Elektro AS for elektriske arbeider utført i 2026. Samsvarserklæringen omfatter de arbeidene som er angitt i dokumentasjonen og er ikke dokumentasjon på at hele det elektriske anlegget i leiligheten er fornyet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

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

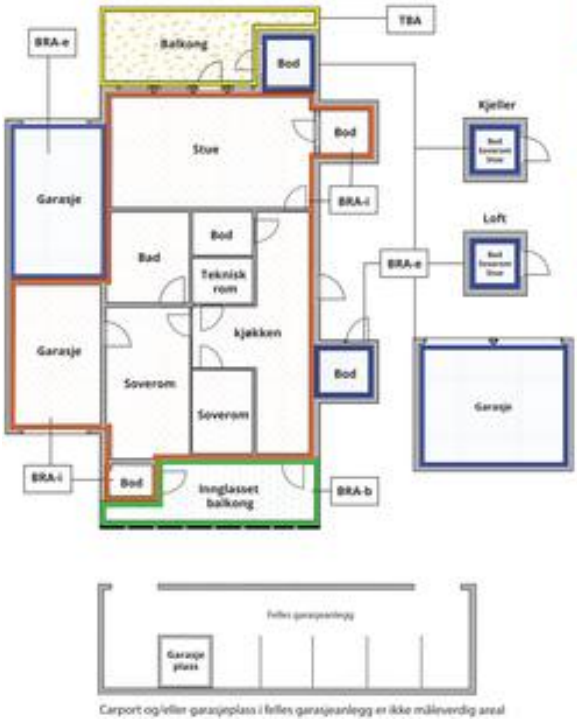
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	63			63	
SUM	**63**				
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Bygget er utformet slik at 1 etg. har en tykkere yttervegg enn etasjene over. Dette var en vanlig byggemåte på 1800 tallet og starten av 1900-tallet. Dette gjør at leiligheten i bygget ser like ut, men arealet i de nevnte etasjen vil variere ettersom ytterveggene og bæreveggene er smalere jo høyere man kommer i bygget.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Andel:
Leiligheten er på ca. 63,2 m². og er rundet ned til 63 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1935 i forbindelse med innredning av bad m.m.
Soverommet er delt opp i to soverom med lettvegg ellers samstemmer tegningene med de tegningene som foreligger fra 1935, som trolig stammer fra byggeår.
Det foreligger ikke originale dokumenter fra byggeår på PBE.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid utført av BOVG Bygg og Våtrom AS i 2026:

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved boligen basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring. Det er imidlertid ikke foretatt fullstendig gjennomgang av offentlige godkjenninger, og det kan derfor ikke utelukkes at forhold som ikke er synlige eller dokumentert kan foreligge. Eventuell videre avklaring påhviler kjøper.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	369	0	0	689.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thereses gate 32 D

Hjemmelshaver
Theresesgate 32/34 B Andeler As

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
935714052		Malling & Co Forvaltning AS	Theresesgate 32/34 B Andeler As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på St. Hanshaugen i Oslo, rett ved Bislett, i et sentralt boligområde. Området har kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, samt til hovedstadens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Om tomten

Bebygd tomt med et skjermet, lite indre gårdsrom med sykkelparkering, platting og søpleskur.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Eiendomsopplysninger

Klassisk bygård fra 1800-tallet oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig forblendet med teglsten som er pusset og malte med enkelte ornamenter i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater. Ikke befart av takstmann. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse/fjell eller påler. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde

Forutsetninger

en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand
for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med utleverte nøkler. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Om det følger med boder, så blir denne målt opp om den er tilgjengelig. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petter Rambøl Kristiansen	9578-5993-4-2125145	2026-09-08 10:57:03

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0188/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 32D - 0201, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Theresesgate 32/34 B Andeler AS v/ Petter Rambøl Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95027416
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Bygg og Våtromsgruppen

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Bygg og Våtromsgruppen

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Bygg og Våtromsgruppen

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0188/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Petter Rambøl Kristiansen	**2026-09-08**

Identifikasjon

Petter Rambøl Kristiansen

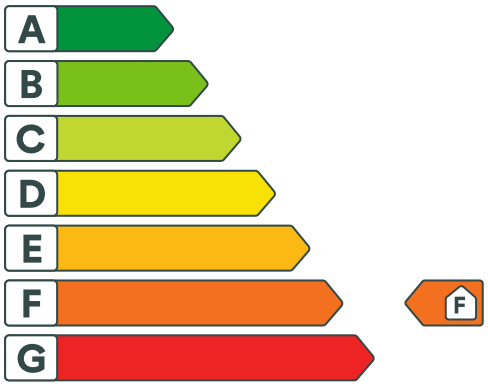
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Thereses gate 32D, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361378**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533586**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **369**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **259,76**

STIFTELSESDOKUMENT THERESES GATE 32 BORETTSLAG

Thereses gate 32 Borettslag, stiftes av Theresesgate 32/34 B Andeler AS, org. nr. 834 072 092. Stifterens adresse er co/Malling & Co Forvaltning AS, Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo. Representant for stifter er Øistein Pedersen med signaturrett alene for stifter.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borett til egen bolig i lagets eiendom på **gnr. 217 bnr. 369 med adresse Thereses gate 32 A-D i Oslo kommune.** Borettslaget vil erverve Theresesgate 32/34 B ANS etter omdanning til aksjeselskapet, som i dag eier eiendommen og innfusjonere dette ved ulovfestet fusjon. I tillegg til boligene på eiendommen, finnes et næringslokale, som ikke medfølger i selskapet ved borettslagets erverv. Eiendommen er under seksjonering, der borettslaget vil bli eier av alle boligseksjonene/boligsamleseksjon i eierseksjonssameie.

Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Vedtekter

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som er en del av stiftelsesdokumentet.

3. Styre og revisor

Første styre for laget skal være:

Styrets leder:

Øistein Pedersen

Styremedlemmer:

Torjus Mykland

Kristoffer Henriksen

Revisjonsfirma BDO AS, Munkedamsveien 45, Postboks 1705 Vika, 0250 Oslo, med organisasjonsnummer 993 606 650, skal være første revisor for laget.

Forretningsfører for Borettslaget ved stiftelsen: Theresesgate 32/34 B Andeler AS, org. nr. 834 072 092.

4. Tegning av andeler og innskudd

Borettslagets andeler skal være pålydende kr 5.000.

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

Theresesgate 32/34 B Andeler AS, org. nr. 834 072 092, tegner samtlige andeler, dvs. 25 andeler hver pålydende NOK 5.000.

Betaling skal skje til laget innen 60 dager etter stiftelsen.

5. Bygge- og finansieringsplan

Bygge- og finansieringsplan med plantegninger for laget fremgår av vedlegg 2.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

6. Åpningsbalanse

Stifterne har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen er vedlegg 3 til stiftelsesdokumentet og inngår som en del av dette.

På bakgrunn av ovennevnte er borettslaget stiftet.

Oslo, den 13.5.2025

.....

Øistein Pedersen

Vedlegg:

1. Vedtekter
2. Bygge- og finansieringsplan med plantegninger
3. Åpningsbalanse

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

VEDTEKTER FOR

THERESES GATE 32 BORETTSLAG

[UNDER STIFTELSE]

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Thereses gate 32 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Thereses gate 32 A-D i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 217, bnr. 369 i Oslo kommune, som er under seksjonering. Borettslagets eiendom vil bestå av alle boligseksjonene/boligsamleseksjon på eiendommen.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 25 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Beslutningskrav

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

Bygge- og finansieringsplan

Thereses gate 32 Borettslag

Kostnadsoverslag:

Kjøpesum for Theresesgate 32/34 B AS - eiendomsverdi	kr	161 850 000
Egenkapital (innskudd + andelskapital):	kr	161 850 000
Lånekapital:	kr	-

Lånebehov:

Totalt lånebeløp hos bank: kr -
Løpetid:
Nominell rente:

Driftsbudsjett:

Alm. Driftsutgifter for Borettslaget					
Renovasjon/vaktmester	kr	150 000			
Forretningsførsel:	kr	85 000			
Regnskap, forrførsel, Revi:	kr	65 000			
Komm. avgifter:	kr	120 000			
Forsikring:	kr	45 000			
Div driftsutgifter	kr	100 000			
Strøm fellesarealer	kr	50 000			
Annet/uforutsette utgifter	kr	150 000	Månedlig andel		
Sum alm. driftsutgifter:	kr	765 000	kr	63 750	pr mnd

Stipulert ca pr kvm	
kr	41

I tillegg kommer borettslagets andel av fellesutgifter i sameiet som borettslaget blir del av, basert på sameierbrøk der ikke vedtektene for sameiet tilsier noe annet.
Kostnader fordeles mellom andelseierne forholdsmessig etter arealbrøk. Enhetsutgifter kan utliknes likt på andelseierne.

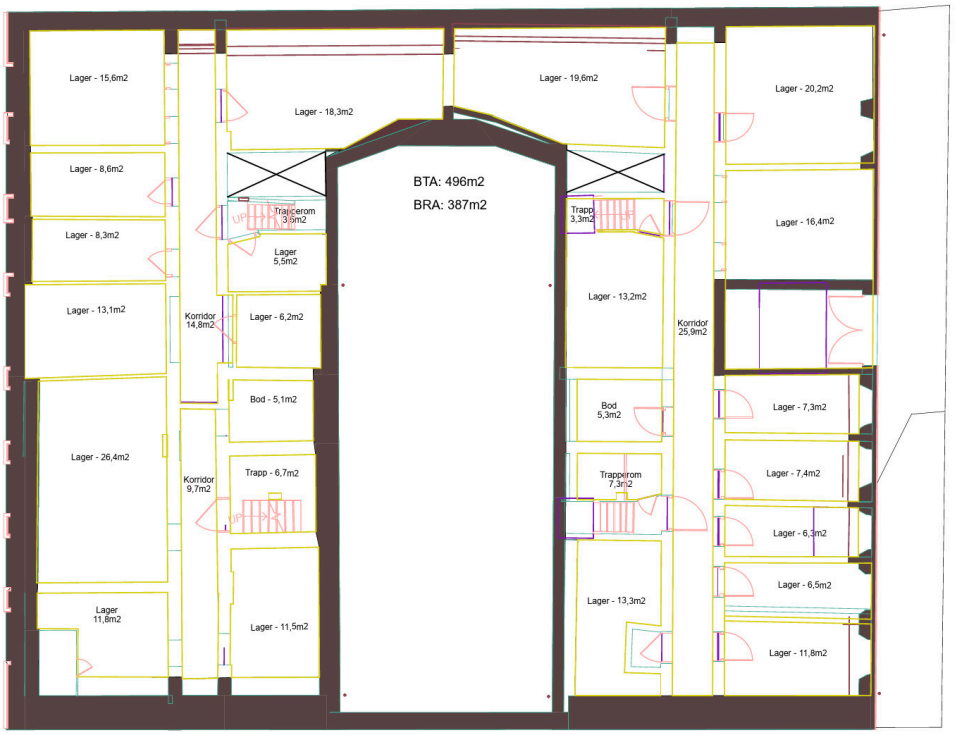
Fordeling av felleskostnader og finansieringsplan:

Andel:	H-nummer/etasje	Brøk/areal	Totalpris/innskudd	Fellesgjeld :	Pris	Fellesutgifter/mnd:	Andel lån/mnd
1	C-H0101	75	kr 7 500 000	kr -	kr 7 500 000	kr 3 065	kr -
2	D-H0101	45	kr 4 750 000	kr -	kr 4 750 000	kr 1 839	kr -
3	D-H0102	45	kr 4 750 000	kr -	kr 4 750 000	kr 1 839	kr -
4	A-H0201	60	kr 6 050 000	kr -	kr 6 050 000	kr 2 452	kr -
5	B-H0201	45	kr 4 700 000	kr -	kr 4 700 000	kr 1 839	kr -
6	B-H0202	75	kr 7 500 000	kr -	kr 7 500 000	kr 3 065	kr -
7	C-H0201	75	kr 7 700 000	kr -	kr 7 700 000	kr 3 065	kr -
8	C-H0202	45	kr 4 700 000	kr -	kr 4 700 000	kr 1 839	kr -
9	D-H0201	65	kr 6 650 000	kr -	kr 6 650 000	kr 2 656	kr -
10	A-H0301	60	kr 6 250 000	kr -	kr 6 250 000	kr 2 452	kr -
11	B-H0301	45	kr 4 750 000	kr -	kr 4 750 000	kr 1 839	kr -
12	B-H0302	75	kr 7 600 000	kr -	kr 7 600 000	kr 3 065	kr -
13	C-H0301	75	kr 7 700 000	kr -	kr 7 700 000	kr 3 065	kr -
14	C-H0302	45	kr 4 750 000	kr -	kr 4 750 000	kr 1 839	kr -
15	D-H0301	65	kr 6 750 000	kr -	kr 6 750 000	kr 2 656	kr -
16	A-H0401	60	kr 6 050 000	kr -	kr 6 050 000	kr 2 452	kr -
17	B-H0401	45	kr 4 750 000	kr -	kr 4 750 000	kr 1 839	kr -
18	B-H0402	75	kr 7 600 000	kr -	kr 7 600 000	kr 3 065	kr -
19	C-H0401	75	kr 7 650 000	kr -	kr 7 650 000	kr 3 065	kr -
20	C-H0402	45	kr 4 750 000	kr -	kr 4 750 000	kr 1 839	kr -
21	D-H0401	65	kr 6 800 000	kr -	kr 6 800 000	kr 2 656	kr -
22	A-H0501	60	kr 6 750 000	kr -	kr 6 750 000	kr 2 452	kr -
23	B-H0501	90	kr 9 200 000	kr -	kr 9 200 000	kr 3 678	kr -
24	C-H0501	90	kr 9 200 000	kr -	kr 9 200 000	kr 3 678	kr -
25	D-H0501	60	kr 7 000 000	kr -	kr 7 000 000	kr 2 452	kr -
Totalt		1560	kr 161 850 000	kr -	kr 161 850 000	kr 63 750	kr -

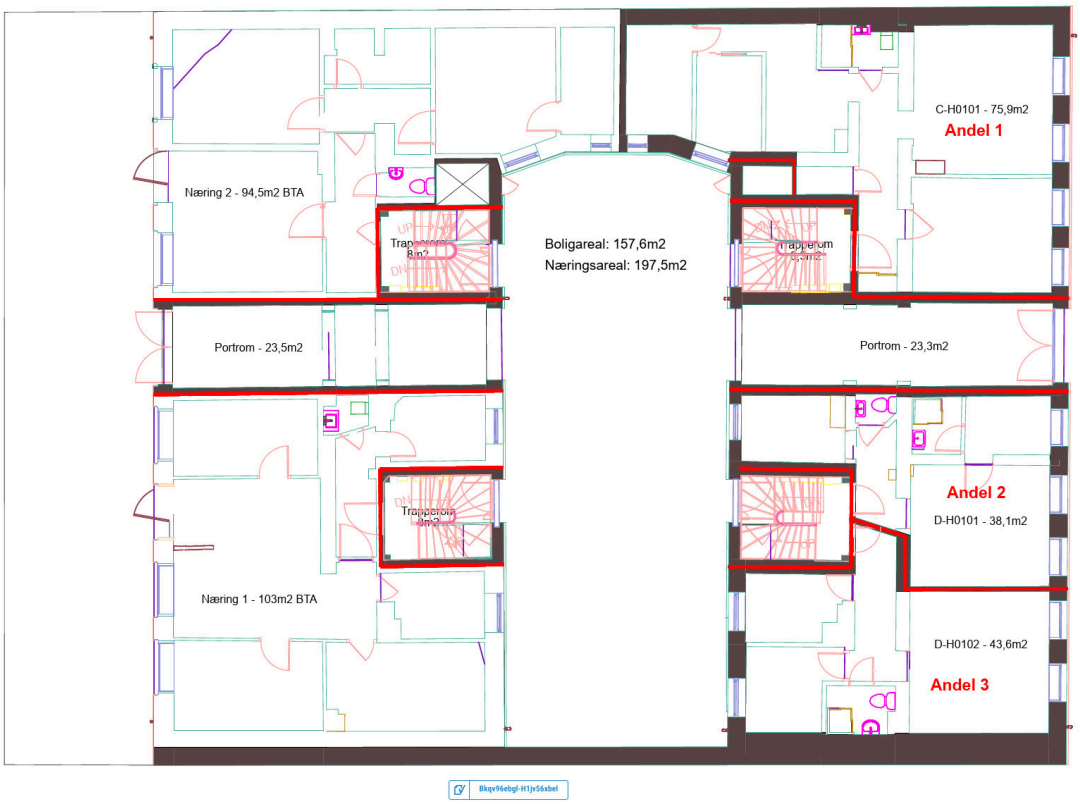
Plantegninger:

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

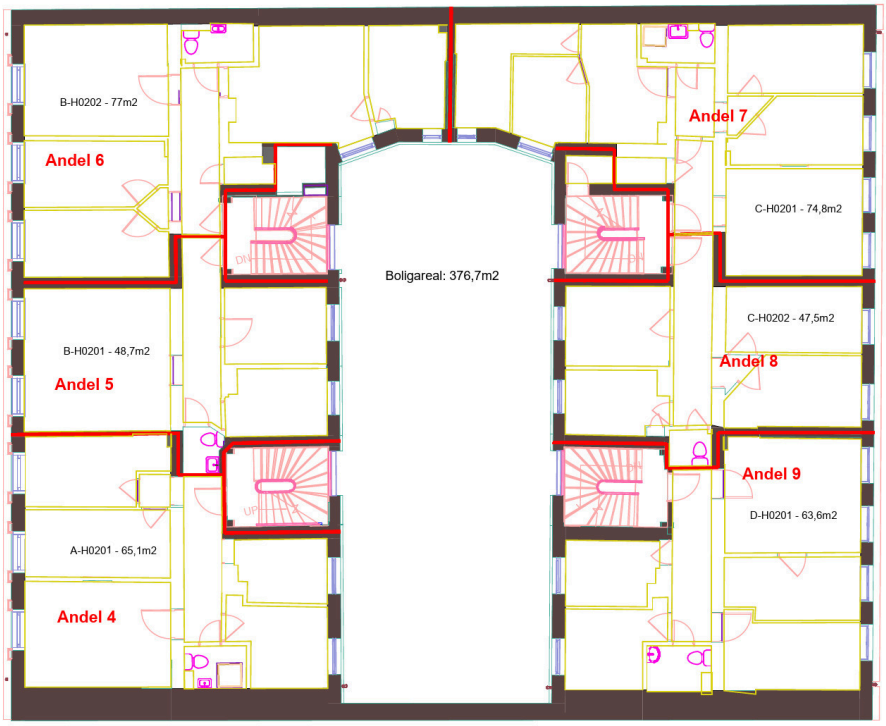
PLANTEGNING FOR THERESES GATE 32 BORETTSLAG
- PLAN U. ETASJE



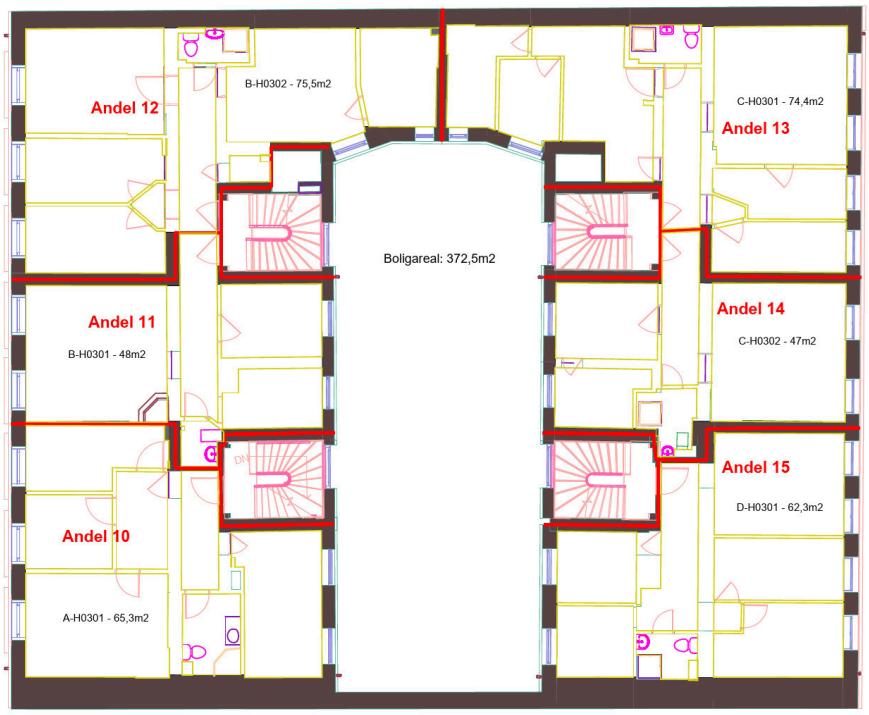
THERESES GATE 32 - PLAN 1. ETASJE



THERESES GATE 32 - PLAN 2. ETASJE



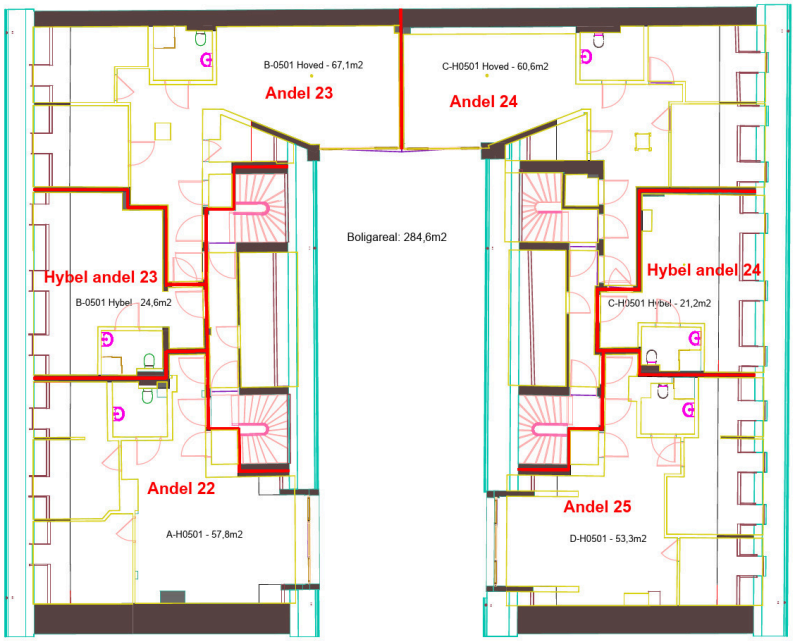
THERESES GATE 32 - PLAN 3. ETASJE



THERESES GATE 32 - PLAN 4. ETASJE



THERESES GATE 32 - PLAN 5. ETASJE



ÅPNINGSBALANSE

THERESES GATE 32 BORETTSLAG

PER 13.5.2025

EIENDELER	
Omløpsmidler	
Bankinnskudd	125 000
Sum omløpsmidler	**125 000**
SUM EIENDELER	**125 000**

GJELD OG EGENKAPITAL	
Egenkapital	
Andelskapital	125 000
Sum egenkapital	**125 000**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**125 000**

Note: Åpningsbalansen er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo, 13.5.2025

For Theresesgate 32/34 B Andeler AS, org. nr. 834 072 092

_____

Øistein Pedersen

Bkqv96ebgl-H1jv56xbel



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 15:46

SENT BY OWNER:
Marius Rød · 13.05.2025 15:34

DOCUMENT ID:
H1jv56xbel

ENVELOPE ID:
Bkqv96ebgl-H1jv56xbel

DOCUMENT NAME:
2025-05-13 Stiftelsesdokument Thereses gate 32 Borettslag_med vedlegg(5081690.1).pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Øistein Pedersen	**Signed**	**13.05.2025 15:46**	**Email**	**IP: 213.239.102.106**
op@midgardpartners.com	Authenticated	13.05.2025 15:46	Low	IP: 213.239.102.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Budsjettforslag

Thereses gate 32 Borettslag

		Budsjett	Kommentar	Tilknytning
	INNTEKT			
3600	Driftskostnad	739 366		
3620	TV / Bredbånd	29 700		
	Sum inntekt	**769 066**		
	KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-43 750	Benyttet kr. 1.750 pr enhet	Dekkes av 'Driftskostnad'
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-6 170	14,1 % av styrehonorar	Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Strøm- og energikostnader	-30 000	Strøm til fellesareal	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-1	Felles renovasjon med næring. Budsjettert i sameiet. 3 dunker (660 ltr.), normal hentefrekvens (22.500,-)	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Vann og avløp årsgebyr	-1	Vann og avløp budsjettert i sameiet. areal x 1,3 x kr 36,74 (lagt til ca 10% for fellesareal) Vann inn	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Vann og avløp forbruk	-1	Vann og avløp budsjettert i sameiet. areal x 1,3 x kr 30,06 (lagt til ca 10% for fellesareal) Vann ut	Dekkes av 'Driftskostnad'
6361	Fast renhold	-48 000	2 gg i mnd. - Estimat	Dekkes av 'Driftskostnad'
6364	Møtteleie	-12 000	Estimat	Dekkes av 'Driftskostnad'
6390	Andre driftskostnader	-10 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter	Dekkes av 'Driftskostnad'
6391	Snømåking, strøing, feiing	-1	Snøsikring via sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
6420	Bevar HMS	-6 875	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS	Dekkes av 'Driftskostnad'
6500	Verktøy og redskaper	-5 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6601	Vedlikehold	-50 000	Diverse serviceavtaler, vedllikehold	Dekkes av 'Driftskostnad'
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-10 000	Div. bakgård	Dekkes av 'Driftskostnad'
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-1	Årlig kontroll nødlys etc. taes via sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-60 000	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd	Dekkes av 'Driftskostnad'
6700	Revisjonshonorar	-5 600	Estimat på avtale med KPMG	Dekkes av 'Driftskostnad'
6710	Forretningsførerhonorar	-76 625	ihht avtale med Usbl	Dekkes av 'Driftskostnad'
6951	TV/Bredbånd	-29 700	Ikke mottatt avtale, budsjettert med fiberaksess 99,-/mnd	Dekkes av 'TV / Bredbånd'
7500	Forsikringer	-1	Gjensidige -ligger i sameiet	Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-2 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
7773	Omkostninger innkreving	-1 500	Innkreving Klare Finans 25 andeler	Dekkes av 'Driftskostnad'
7790	Overført sameiet	-366 840	forsikring 112.500,- + drift av sameiet. Mnd felleskost i sameiet x12	Dekkes av 'Driftskostnad'
	Sum kostnad	**-769 066**		
	Driftsresultat	**0**		
	FINANSPOSTER			
	Netto finansposter	**0**		
	Årsresultat	**0**		
8970	Overført til annen egenkapital	0		
	Sum overføringer	**0**		
	DISPONIBLE MIDLER			
	Årsresultat	**0**		
	Endring disponible midler	**0**		

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Fordeling felleskostnader Thereses gate 32 Borettslag 22.10.2025

Andelsnr	Bolignr	BRA-i kvm	Driftskostnad	Bredbånd	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status
1	C-H0101	75	2962	99	**3061**	
2	D-H0101	45	1777	99	**1876**	
3	D-H0102	45	1777	99	**1876**	
4	A-H0201	60	2370	99	**2469**	
5	B-H0201	45	1777	99	**1876**	
6	B-H0202	75	2962	99	**3061**	
7	C-H0201	75	2962	99	**3061**	
8	C-H0202	45	1777	99	**1876**	
9	D-H0201	65	2567	99	**2666**	
10	A-H0301	60	2370	99	**2469**	
11	B-H0301	45	1777	99	**1876**	
12	B-H0302	75	2962	99	**3061**	
13	C-H0301	75	2962	99	**3061**	
14	C-H0302	45	1777	99	**1876**	
15	D-H0301	65	2567	99	**2666**	
16	A-H0401	60	2370	99	**2469**	
17	B-H0401	45	1777	99	**1876**	
18	B-H0402	75	2962	99	**3061**	
19	C-H0401	75	2962	99	**3061**	
20	C-H0402	45	1777	99	**1876**	
21	D-H0401	65	2567	99	**2666**	
22	A-H0501	60	2370	99	**2469**	
23	B-H0501	90	3555	99	**3654**	
24	C-H0501	90	3555	99	**3654**	
25	D-H0501	60	2370	99	**2469**	

Felleskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. Den enkelte andelseier tegner eget abonnement på strøm. Det er ikke inngått endelig avtale for borettslaget på bredbånd så kostnaden er kun et estimat.

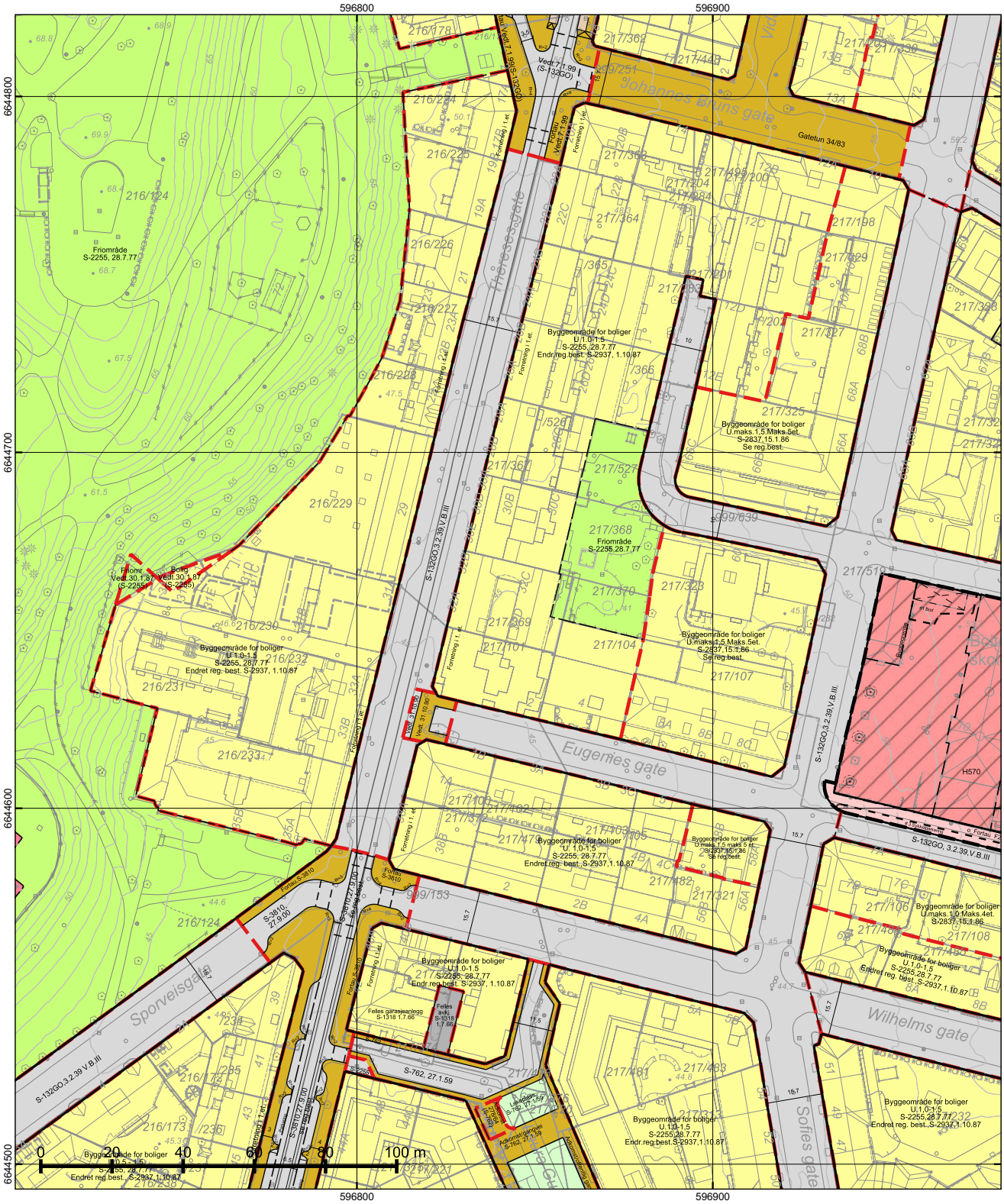
usbl
For deg og ditt hjem

Budsjettforslag

Sameiet Thereses gate 32

		Budsjett	Kommentar	Tilknytning
	INNTEKT			
3600	Driftskostnad	413 200		
	Sum inntekt	**413 200**		
	KOSTNAD			
6200	Strøm- og energikostnader	-2 000	Strøm til fellesareal - bodareal kjeller	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-67 500	3 dunker (660 ltr.), normal hentefrekvens (22.500,-)	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Vann og avløp årsgebyr	-92 200	areal x 1,3 x kr 36,74 (lagt til ca 10 %for fellesareal) Vann inn	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Vann og avløp forbruk	-75 500	areal x 1,3 x kr 30,06 (lagt til ca 10% for fellesareal) Vann ut	Dekkes av 'Driftskostnad'
6390	Andre driftskostnader	-2 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter	Dekkes av 'Driftskostnad'
6391	Snømåking, strøing, feiing	-5 000	Snøsikring - estimat	Dekkes av 'Driftskostnad'
6601	Vedlikehold	-10 000	Serviceavtaler	Dekkes av 'Driftskostnad'
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-10 000	Årlig kontroll nødlys etc.	Dekkes av 'Driftskostnad'
6710	Forretningsførerhonorar	-25 000	Ihht avtale med Usbl	Dekkes av 'Driftskostnad'
7500	Forsikringer	-121 500	Bygningsforsikring. Estimat 4.500,-/pr. enhet	Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-2 500	Bankgebyr etc	Dekkes av 'Driftskostnad'
	Sum kostnad	**-413 200**		
	Driftsresultat	**0**		
	FINANSPOSTER			
	Netto finansposter	**0**		
	Årsresultat	**0**		
8980	Overført sameiekapital	0		
	Sum overføringer	**0**		
	ARBEIDSKAPITAL			
	Årsresultat	**0**		
	Endring arbeidskapital	**0**		

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

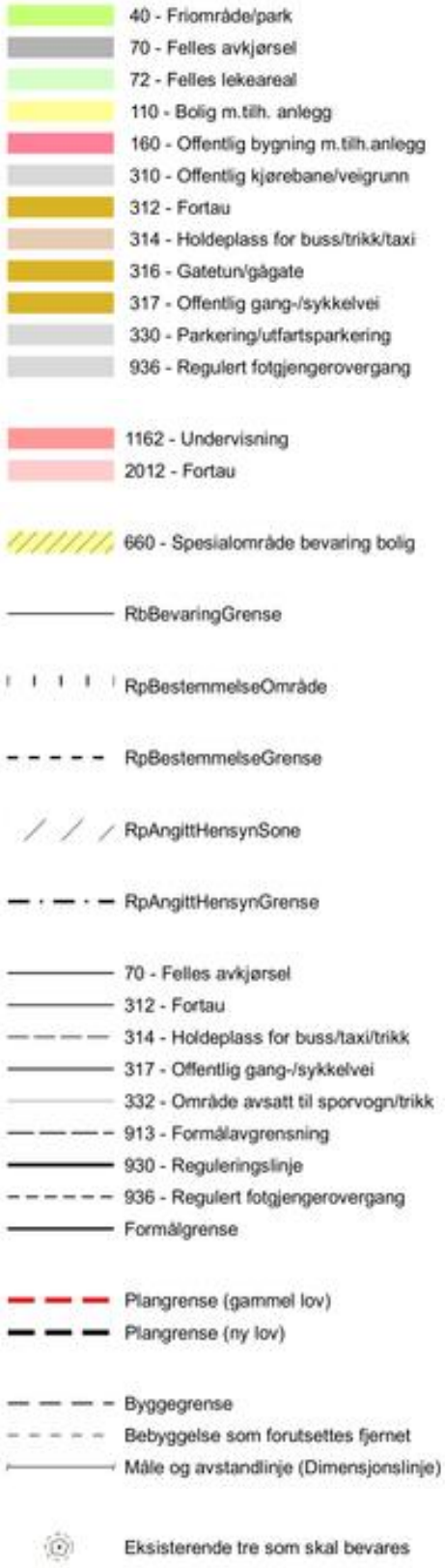
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

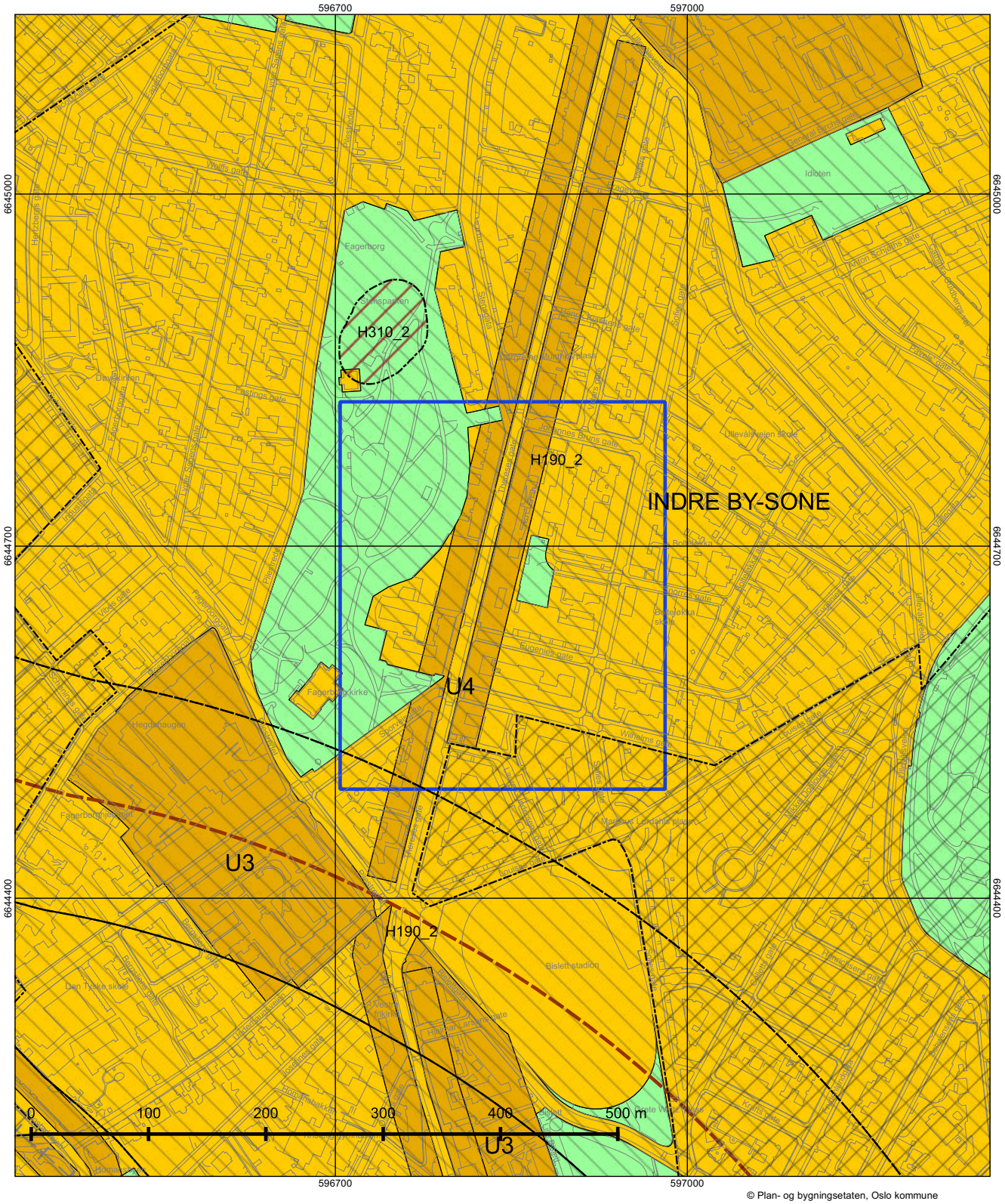
PlottID/Best.nr: 147825/ 86519772
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/369

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: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147825/86519772
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.

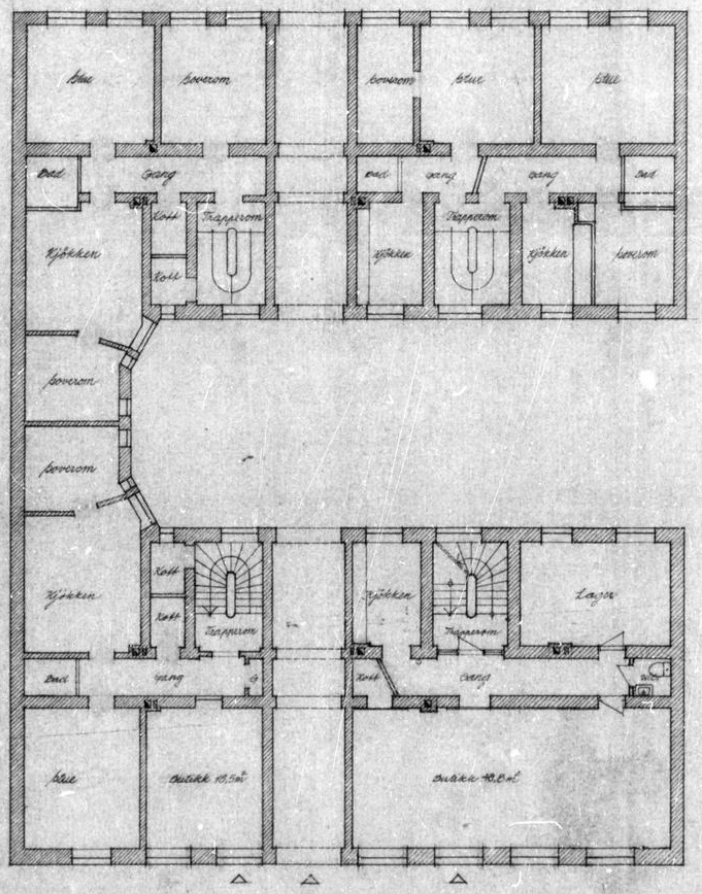
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

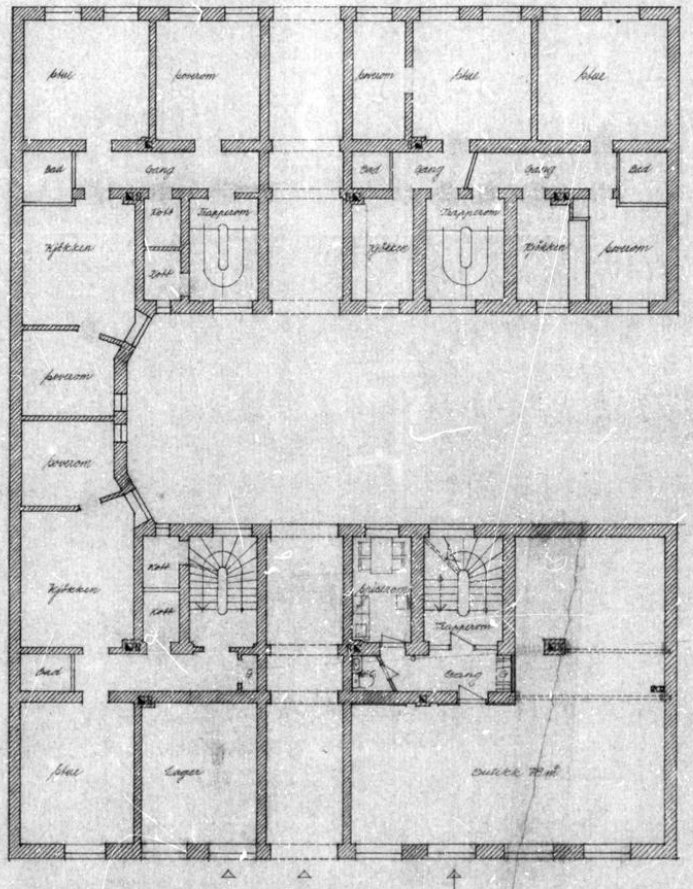
Tegnforklaring - kommuneplan



RODFOTOGRAFERT - 19 X



1. etasje før forandring



1. etasje etter forandring

1

THERESES GATE 32	OSLO DEN 1. 9. 1972	
UTVIDELSE AV KOLONIALBUTIKK	ARKITEKT M.N.A.L. HELGE O. ELGETHUN	1
	RÅDHUSGATEN 17	tlf. 41 43 60

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Willy Herrman AS
Grefsenkollveien 23
0490 OSLO

Dato: 11082008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200712171-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 32	Eiendom:	217/369
Tiltakshaver:	Sameiet Theresesgt. 32 - 34 B	Adresse:	Mortens Kro, 1481 HAGAN
Søker:	Willy Herrman AS	Adresse:	Grefsenkollveien 23, 0490 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Tine Aagesen - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 15.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201308731-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 32	Eiendom:	217/369/0/0
Tiltakshaver:	THERESESGATE 32/34 B ANS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Thereses gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbygging av loft, mottatt 27.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308731			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A200_01	10.06.2013	7/4
Snitt A	A300_01	29.09.2014	8/7
Snitt B	A300_02	29.09.2014	8/8
Fasade vest	A400_01	29.09.2014	8/9
Fasade øst	A400_02	29.09.2014	8/10
Fasade mot gård, øst	A400_03	29.09.2014	8/11
Fasade mot gård, vest	A400_04	29.09.2014	8/12
Plan loft	A210_05	27.03.2017	22/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
THERESESGATE 32/34 B ANS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
8 bl. tegninger

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.No. 2565/36 * OSLO *

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 33 Therese gate

Innlevert 21.des.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 22.des.1936.

Reg. chefen Jr. nr.
mott 31 DEC 1936

Opm.chefen jr. nr.
Mott 29 DEC. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.

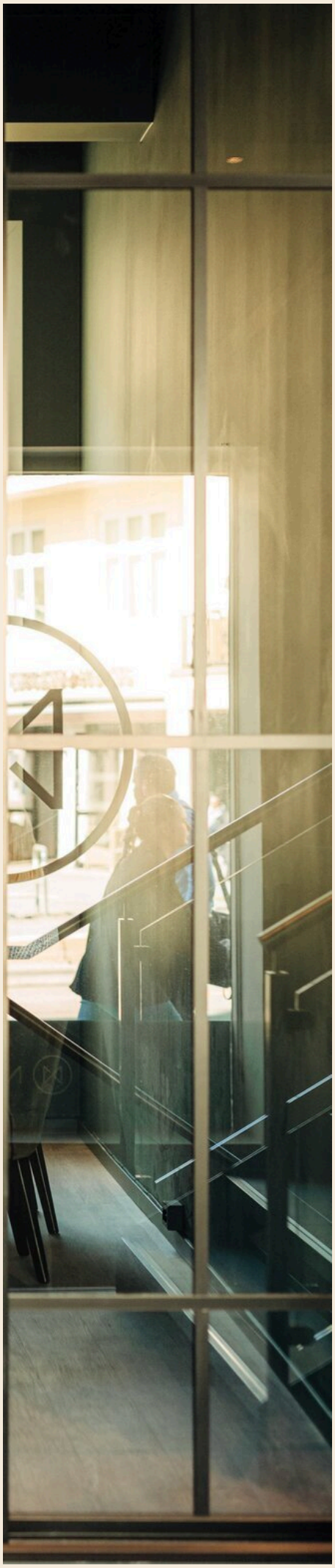
Oslo 24/12-1936

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0188/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 32D 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 369, snr 3 (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:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292