NORDVIK

Thereses gate 18

3 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 18 (Vendt mot Joha

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 4-roms i 5. etg. 3 sov mot bakgård. Heis og takterasse. V.v./fyring inkl. Populær beliggenhet!

Prisantydning	**6 250 000,-**
Omkostninger	**162 160,-**
Totalpris	**6 605 460,-**
Fellesgjeld	**193 300,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 817,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En lys og moderne 4-roms selveier beliggende høyt og fritt i 5. etasje med heis. Leiligheten har en moderne standard og en effektiv planløsning bestående av 3 gode soverom mot rolig bakgård, åpen stue/kjøkken, romslig bad og gang. Det må også nevnes en stor felles takterrasse med supre sol- og utsiktsforhold over byens tak!

Super beliggenhet på Bolteløkka/Adamstuen vendt mot rolige Johannes Bruns gate. Nabolaget har et godt og bredt tilbud - rett ved finner du trikkestopp og dagligvare, samt flere av byens beste restauranter og fineste parker med bl.a. Stensparken rett over gaten.

-Gjennomgående planløsning
-Varmtvann, fyring og internett inkl.
-3 sov mot bakgård
-God standard
-Vindu fra 2022
-Heis fra 2024
-IN-ordning
-Sykkelparkering i kjeller
-Felles takterasse med flott utsikt

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Theresesgate 18
5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




SORRENTO
COSTA D'AMALFI


SORRENTO




SORRENTO
COSTA D'AMALFI
gorenje












Miele

Soverom 2 er også av god størrelse med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.





Soverom 3.



God plass til garderobeskap.




1
VED BRANN
TRYKK NED

Flott felles takterrasse - et perfekt sted for late sommerdager!





Solrik takterrasse til glede for beboerne.

Takterrassen er innredet med diverse utemøblement.




RAMMEGALLERIET
INNRAMMING


BISLETT DELIKATESSE
7-24(8-24) SØN 8-

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0210/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 18 (Vendt mot Johannes Bruns gate), 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 362, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karen Dahl Aarhus
Pål Dahl Aarhus

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
193 300,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 443 300,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
161 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 605 460,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 618 460,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entre, 3 soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
5. etasje: Stue, 3 soverom, bad, entre, kjøkken.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator.

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

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Oppgradert i 2006.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sentralfyr har årlig kontroll og service.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble gjort av takstmann før annonsering av boligen.

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

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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

Byggemåte:
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.
Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner.
Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein og platekledning.
Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).
Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Overflater og innredning - grunnet alder og stor slitasje.
- Kjøkken - Avtrekk - grunnet kullfiltervifte.
- Vannledninger - grunnet alder på eldre vannledninger.
- Våtrom - Overflater - grunnet en veggflis er skadet.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet alder på tettesjikt, sprekker i membranduk samt at membran ikke er ført inn under klemring på korrekt måte.
- Våtrom - Sanitærutstyr - grunnet fuktskader på baderomsinnredingen samt ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
- Våtrom - Ventilasjon - grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom - Fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghylle i stue og på soverom nr 1.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold iht. pkt. 2.2 i vedtektene.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Varme via sentralfyr til radiatorer. Dette er inkludert i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende om strømforbruk:
Årlig strømforbruk: 4439 kWh
Strømkostnad forrige år: 7647 kr (inkl. nettleie)

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 817,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, tv/bredbånd, kommunale avgifter, betjening av felles lån, forretningsførsel samt løpende drift og vedlikehold av sameiet.

Herunder:
Fellesutgifter 4 854
Renter og avdrag 533
Kabel-TV og bredbånd 364
Avdrag IN-lån 336
Renter IN-lån 730

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 613 525,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 454 099,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Global Connect inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Thereses Gate 18, orgnr. 971279400

Om sameiet
Sameiet Thereses gate 18 er registrert med organisasjonsnummer 971279400. Sameiet består av 32 seksjoner, hvorav 29 leiligheter og 3 næringsseksjoner.

I løpet av 2024 tok sameiet opp lån på kr 2 500 000 til utskiftning av heis. Lånet er fordelt iht. vedtektene punkt 4. Det ble vedtatt på årsmøtet 2024 å etablere IN-ordning på lånet. IN-lån er etablert.

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet har egen vaktmester. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, rengjøring i fellesarealer, løpende vedlikehold.

FELLESVASKERI
Sameiet har et fellesvaskeri som kan benyttes mot betaling via styret

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2025: Installasjon av sentralstyrt brannvarslingsanlegg.
2024: Utskifting av heis.
2022: Skiftet vinduer og dører i sameiet.
2021: Bytte av hovedstoppekran, inngått rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS
2020: Oppgradering av varmeanlegg, byttet sluk på vaskerom i kjeller.
2019: Ingen større vedlikehold.
2018: Oppussing av oppgang og nye postkasser.
2017: Oppussing inngangsparti.
Innmelding i Boalliansen.
2016: Ny inngangsdør i mahogny og beiset australsk eik med frisede fyllinger. Elektrisk snøsmelteanlegg. Termostatstyrt. Møbler til takterrasse.
2015: Ingen større vedlikehold.
2014: Oppgradering av oljebrenner.
Sikring av gesims for å forhindre ras.
Nytt calling-anlegg.
2013: Oppussing og maling av baktrapp med 2-komponent gulvmaling.
4-lags påføring på vegger og tak.
Ny heisdør i kjeller.
Preparering og oljebeising av gulv og møbler på takterrassen.
Montering av brannslukningsapparater i alle etasjer.
2012: Ny Miele tørketrommel og betalingsautomat.
2011: Utskifting av bærewire på heisen.
2010: Utskifting av shuntventil og 2 stk. ekspansjonstanker i fyrrom.
2009: Ingen større påkostninger.
2008: Rehab. av avløpsledninger og oppfresing av grenrør.
2007: Vedlikehold av tak/takterrasse, skiftet låssylindre, skiftet diverse deler på oljefyren.
2006: Malt nederste del av fasade, skiftet låsesylindre.

Styrets arbeid i 2025:
Styret har i 2025 hatt særlig fokus på installasjon og ferdigstillelse av nytt brannvarslingsanlegg i sameiet. Arbeidene ble gjennomført i løpet av året og beskrives av styret som vellykket.

Videre har styret fulgt opp utfordringer med vanninntregning i teknisk rom i kjelleren ved kraftig regnvær. Som et tiltak er det etablert asfaltkant langs yttervegg for å redusere vannmengdene som trenger inn. Styret vurderer løsningen som tilfredsstillende på nåværende tidspunkt.

Det arbeides også med opprydding og organisering av sykkelboden, hvor det over tid har samlet seg sykler og utstyr som tilsynelatende ikke er i bruk. I tillegg har sameiet fulgt opp vaskeriet etter meldinger om feil og slitasje på vaskemaskiner og tørketrommel.

Fyringsanlegget har også vært gjennomgått av servicetekniker og rørlegger. Det er avdekket mulig feil på en pumpe i anlegget, og saken vil bli fulgt videre opp.

Sameiet opplyser samtidig om reduserte fyringskostnader det siste året.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 193 300,-pr. 24.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16362094287, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 177
Saldo per 24.04.2026: 1 184 684
Andel av saldo: 59 996
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2040)

Lånenummer: 16368022709, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 213
Saldo per 24.04.2026: 1 811 876
Andel av saldo: 133 305
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2043)

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 498,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 445.103,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 50.342,-.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold iht. pkt. 2.2 i vedtektene.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Iht. vedtektenes pkt. 2.3.2: Husdyrhold Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78851546

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 234 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

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 nærhet til flere parkanlegg, med både Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen. Rett i nærheten ligger vakre Stensparken med adkomst via port tvers over gaten - en idyllisk oase i urbane omgivelser. Parken har flotte plenområder for grilling og soling. Fra Blåsen, den ene høyden i parken, kan du nyte nydelig utsikt utover Oslo, og på den andre siden finner du vakre Fagerborg kirke. Idioten ligger bare noen få minutters gange fra boligen, en hyggelig grønn lomme nord for boligen med nærhet til koselige kaféer og hyggelige uteserveringer. Fra boligen er det også få minutters gange til St. Hanshaugen park med grøntområder og turstier.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Extra, Bunnpris og Joker, hvorav både Joker og Bunnpris er søndagsåpen. Bislett Delikatesser i samme bygg tilbyr også et bredt utvalg matvarer og frukt/grønt. Boligen har i tillegg umiddelbar nærhet til en rekke kaffebarer og spisesteder med blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød og Åpent Bakeri. Det er også et godt utvalg av populære nabolagsrestauranter som Roze gastro, Vinkassen, St. Lars, WU og Vesuvio. Det er gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre. På få minutter når du blant annet Nye Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Karl Johan, Majorstuen og Ullevål med mer.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det gode kollektivtilbud hovedsakelig via trikk og buss. Nærmeste trikkeholdeplass er Stensgata med linje 17 og 18 som ligger rett utenfor leiligheten. Holdeplass Bislett for buss linje 21 og Flybuss eller Colletts gate for buss 37. Det er gangavstand til T-bane på Nasjonaltheateret og Majorstuen stasjon.

For den treningsglade
Det ligger flere treningssentre i nærområdet. SATS Fagerborg og SATS Bislett, Fresh Fitness avd. Majorstuen, Bislett Stadion og Bislett Bad. Bislett stadion har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane. På Lille Bislett er det tufteanlegg, 5-er kunstgressbane og streetbasketballbane.

Utdanningsinstitusjoner
Boligen har kort vei til Tannlegehøyskolen, Blindern og HiO. Utover dette kommer man seg raskt til de fleste av byens studiesteder med trikk, buss eller t-bane. Det er trikkestopp rett utenfor i Thereses gate (Stensgata), samt bussforbindelser i nærheten med kort vei til UiO og BI. Trikk nr. 18 tar deg til Blindern Universitetsområde på få minutter. Det er også få minutter med trikk opp til Rikshospitalet, og gangavstand til Ullevål sykehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av heis datert 25.02.2025.

Det foreligger ferdigattest for installering av brannalarmanlegg datert 11.07.2025.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

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

301/217/362/28:

04.03.1875 - Dokumentnr: 927195 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:362
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1917 - Dokumentnr: 912581 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:362
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1932 - Dokumentnr: 991105 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:362
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1935 - Dokumentnr: 990805 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:362
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1987 - Dokumentnr: 63169 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 843/16646
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 800,-

Utlegg skal betales av selger iht. oppdragsavtalen.

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 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Megler
Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

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

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

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

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

Thereses gate 18

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

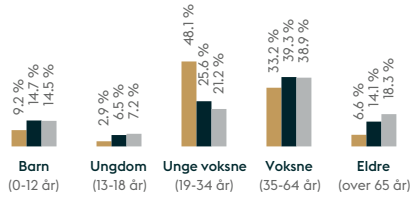
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	1 min 0 km
Stensgata Linje 19N	1 min 0 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 72 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 69 barn	7 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Thereses gate 18
0452 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1936
BRA:	67 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	7	0	3

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42343

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- grunnet alder og stor slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	- grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger	- grunnet alder på eldre vannledninger.
Våtrom - Overflater	- grunnet en veggflis er skadet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet alder på tettesjikt, sprekker i membranduk samt at membran ikke er ført inn under klemring på korrekt måte.
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskader på baderomsinnredingen samt ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.4.2026	**28.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Karen Dahl Aarhus**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Pål Dahl Aarhus**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

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

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thereses gate 18, 0452 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**362**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**28**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1936**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein og platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Entre, 3 soverom,. bd, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Loft	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**61**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2022. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask. TG2: Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin. TG2: Det registreres fukt/skader rundt kjøleskap. TG2: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1. Det anbefales å installere lekkasjesikring i henhold til dagens krav. Dette var ikke krav på tidspunktet for kjøkkenets etablering, men vurderes som relevante tiltak etter dagens standard.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.	

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

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2,63 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.5 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Stoppekran er plassert i luke på bad. TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i felles oppgang	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

6.8 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2006, opplyst av dagens eier.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.	

Anbefalte tiltak overflater
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
2 stk sluk. Et i dusjen og et på gulvet ved vasken.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring på korrekt måte. Membran er også sprukket opp rundt sluket.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i registrert avvik anbefales det installert dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Veggen mot våtsonen er påforet.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karen Dahl Aarhus	9578-5993-4-3993876	2026-04-29 10:01:57
Pål Dahl Aarhus	9578-5999-4-4205322	2026-04-30 09:05:08

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0210/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 18, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Karen Dahl Aarhus, Pål Dahl Aarhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78851546
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Oppgradert i 2006

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?

Ja

Beskriv: Sentralfyr har årlig kontroll og service

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble gjort av takstmann før annonsering av boligen

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0210/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pål Dahl Aarhus	**2026-04-30**	**Karen Dahl Aarhus**	**2026-04-29**

Identifikasjon

Pål Dahl Aarhus

Identifikasjon

Karen Dahl Aarhus

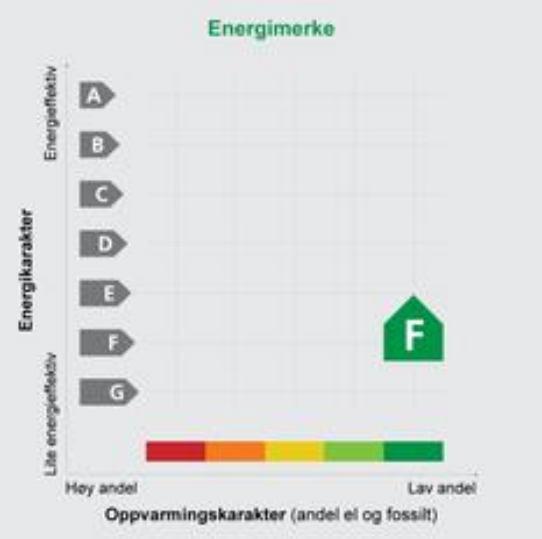
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Thereses gate 18
Postnr	0452
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	362
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1108143
Dato	12.03.2020



Innmeldt av	Merita Hadri

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thereses gate 18
Postnr/Sted: 0452 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.03.2020 16:20:42
Energimerkenummer: A2020-1108143
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Merita Hadri

Gnr: 217
Bnr: 362
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Sameiet Thereses Gate 18

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 16:00

Sted: digitalt på Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.tg18@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Thereses Gate 18 tirsdag 12.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:
https://teams.microsoft.com/meet/366229090345627?p=KwxvYEzaCqQ8yFZbLL

Møte-ID: 366 229 090 345 627

Passord: ir9UC2ge

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Thereses Gate 18

Tirsdag 12.05.2026, kl 16:00
digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Thereses Gate 18

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 50 000

4. Orientering fra styret

4.1 Orientering fra styret om Brannvarslingsanlegg

Alle må sette seg inn i hvordan anlegget fungerer. Det er veldig viktig at man ikke tar ned detektoren uten at dette gis beskjed om så det kan registreres på sentralen.

4.2 Utette bad

Vi har de siste årene hatt flere tilfeller av lekkasje fra badene i sameiet. Alle badene ble pusset opp i felleskap mange mange år tilbake, og mye tyder på at membran og sluk nærmer seg slutten av sin levetid. Etter vedtektene er det sameiers ansvar å se til at dette er i orden. Nå som vi er klar over problemet er det veldig viktig at alle ser til at det er i orden så vi ungår flere fremtidige saker.

4.3 Vinduer næringslokaler

Dette har blitt utsatt og utsatt etter vedtaket på årsmøtet for noen år siden.
Styret kommer til å følge opp dette i året som kommer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Petter Danielsen (stiller til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Karen Dahl Aarhus
Pål Dahl Aarhus

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Erik David Wiström
Anine Havn Andresen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 04.05.2026

Styret i Sameiet Thereses Gate 18

Styreleder, Petter Bogsti Danielsen
Styremedlem, Karen Dahl Aarhus
Styremedlem, Pål Dahl Aarhus
Varamedlem, David Wiström Erik
Varamedlem, Anine Andresen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Thereses Gate 18

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Petter Bogsti Danielsen
Styremedlem, Karen Dahl Aarhus
Styremedlem, Pål Dahl Aarhus
Varamedlem, David Wiström Erik
Varamedlem, Anine Andresen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.tg18@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Thereses Gate 18

Sameiet Thereses Gate 18 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971279400. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 29 boligenheter og 3 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Thereses Gate 18 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes på epost og per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Thereses Gate 18 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Morten Hansen og kan treffes på 992 18 070.

Novak AS v/Morten Hansen ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Thereses Gate 18 har avtale med renholdstjeneste med Holstad Vedlikehold. Renholdet skjer en gang i uken, og innebærer moppevask av trappeoppgang og sideoppgang.

Styret i Sameiet Thereses Gate 18 har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Thereses Gate 18 har avtale med Global Connect for leveranse av fiberbredbånd. Global Connect har egne avtaler dersom man ønsker TV-tjenester. Se www.globalconnect.no for mer informasjon, eller kontakt styret.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles gjennom styret. Informasjon om bestilling av skilt til postkasse finnes på innsiden av hver postkasse, eller så kan man bestilles gjennom postens nettsider.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Thereses Gate 18, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Installasjon av sentralstyrt brannvarslingsanlegg.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Thereses Gate 18 er forsikret i Protector Forsikring, med kundenummer 2642415

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Installasjon av sentralstyrt brannvarslingsanlegg.

2024: Ny heis.

2023:Ingen større vedlikehold.

2022: Skiftet vinduer og dører i sameiet.

2021: Bytte av hovedstoppekran, inngått rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS

2020: Oppgradering av varmeanlegg, byttet sluk p å vaskerom i kjeller.

2019: Ingen større vedlikehold.

2018: Oppussing av oppgang og nye postkasser.

2017: Oppussing inngangsparti. Innmelding i Boalliansen.

2016: Ny inngangsdør i mahogny og beiset australsk eik med frisede fyllinger. Elektrisk snø -smelteanlegg. Termostatstyrt. Møbler til takterrasse.

2015: Ingen større vedlikehold.

2014: Oppgradering av oljebrenner. Sikring av gesims for å forhindre ras. Nytt calling-anlegg.

2013: Oppussing og maling av baktrapp med 2-komponent gulvmaling. 4-lags påføring p å vegger og tak. Ny heisdør i kjeller. Preparering og oljebeising av gulv og møbler p å takterrassen. Montering av brannslukningsapparater i alle etasjer.

2012: Ny Miele tørketrommel og betalingsautomat

2011: Utskifting av bærewire p å heisen

2010: Utskifting av shuntventil og 2 stk. ekspansjonstanker i fyrrom

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 6 styresaker.

Styret har i perioden brukt mye tid på installasjonen av brannvarslingsanlegget. Installasjonen medførte litt bråk, men gikk ellers smertefritt for seg. Vi takker alle beboere og seksjonseiere for tålmodighet og tilgjengelighet under prosessen. Vi minner om at alle må sette seg inn i hvordan anlegget fungerer.

Ellers har det blitt behandlet diverse styresaker. Vi har overtid hatt et lite problem med

vanninntrenging på teknisk rom i kjelleren ved kraftig regnfall. Dette skyldes terrenget gården ligger i, men løste det ved å sette opp en asfaltkant langs ytterveggen. Dette er trolig ikke en permanent løsning, men det holder i 10-20 år, og vannmengden som har kommet inn er såpass liten at styret vurderer det som tilstrekkelig.

Videre er vi i gang med å rydde opp i sykkelboden. Her har det hopet seg opp mengder med sykler og utstyr som tilsynelatende ikke er i bruk. Det blir fint å få ryddet opp.

Vi har opplevd litt problemer med vaskemaskinene og tørketrommelen på vaskeriet. Miele har blitt kontaktet og sett på det, men finner ikke noen feil når de er innom. Likevel opplever vi flere tilbakemeldinger på at noe ikke fungerer som det skal, noe som kan tyde på at maskinene nærmer seg slutten. Styret følger opp dette i året som kommer.

Ved starten av fyringssesongen hadde vi servicetekniker og rørlegger på besøk. Rørleggeren gjorde oss oppmerksom på at det er en pumpe til fyringsanlegget som trolig er deffekt. Pumpen sørger for at overskuddsvarme fra fyringen varmer opp varmtvann, slik at ikke de elektriske berederne jobber overtid. Vi ble enige om å se an utover sesongen. Sant som rørleggeren sa førte dette til at berederne var mer i bruk og at vi brukte betydelig mer strøm. Igjen førte dette til at fyringsoljekostnadene har vært vesentlig lavere denne sesongen, og bioolje har ikke blitt noe billigere den siste tiden. Kombinert med at sameiet inngikk avtale om Norgespris har dette tilfeldig nok ført til veldig store besparelser i året som har gått. Styret følger opp saken med energi- og servicetekniker til sommeren, og ser om vi kan finne en løsning som gjør det så billig som mulig for sameiet i tiden som kommer.

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Thereses Gate 18

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	2	1 698 777	1 447 128	1 624 725	0
Sum		**1 698 777**	**1 447 128**	**1 624 725**	**0**
Andre inntekter	3	0	0	20 000	0
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**20 000**	**0**
Sum		**1 698 777**	**1 447 128**	**1 644 725**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	4	112 450	81 664	86 500	0
Lønn og honorar	5	57 050	91 280	45 640	0
Vedlikehold	6	203 517	1 631 948	130 000	0
Eksterne tjenester	7	394 619	88 971	77 000	0
Kabel-tv og bredbånd		100 362	131 805	131 892	0
Forsikring		82 331	64 956	75 000	0
Kommunale avgifter		231 275	213 472	238 500	0
Brensel og strøm		259 531	174 501	400 000	0
Drift maskiner		0	71 297	0	0
Andre driftsutgifter	8	19 126	207 443	18 500	0
Andre kostnader		0	4 289	0	0
Sum		**1 460 262**	**2 761 627**	**1 203 032**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**238 515**	**-1 314 499**	**441 693**	**0**
Individuell innbetaling fra eiere		415 326	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**653 841**	**-1 314 499**	**441 693**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	25 423	19 874	0	0
Rentekostnad	10	234 161	167 285	264 230	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-208 738**	**-147 411**	**-264 230**	**0**
Årsresultat	**11**	**445 103**	**-1 461 910**	**177 463**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-527 671	-100 683	-102 182	0
Opptak lån		0	2 500 000	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-82 568**	**937 407**	**75 281**	**0**

500 Sameiet Thereses Gate 18

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 432	6 804
Forskuddsbetalte kostnader	12	13 870	73 502
Andre fordringer		5 600	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		592 266	692 444
Innestående på særvilkår	13	0	13 600
Sum omløpsmidler		**619 168**	**786 350**
SUM EIENDELER		**619 168**	**786 350**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 054 285	-1 592 375
Årets resultat	11	445 103	-1 461 910
Sum egenkapital	**14**	**-2 609 182**	**-3 054 285**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	3 156 624	3 684 294
Sum langsiktig gjeld		**3 156 624**	**3 684 294**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 476	75 747
Skyldig off. myndigheter		0	19 240
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	45 640
Påløpne renter		1 150	1 439
Annen kortsiktig gjeld		21 100	14 275
Sum kortsiktig gjeld		**71 727**	**156 341**
Sum gjeld		**3 228 350**	**3 840 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**619 168**	**786 350**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Thereses Gate 18

Sted:_____, dato:_____

Petter Bogsti Danielsen Styreleder	Pål Dahl Aarhus Styremedlem	Karen Dahl Aarhus Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 2 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 148 784	1 102 630	1 148 742	0
3607 Renter og avdrag	132 287	169 114	349 283	0
3612 Inntekt kabel-tv	126 672	125 874	126 700	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	134 334	0	0	0
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	52 985	0	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	32 835	0	0	0
3690 Andre inntekter	38 880	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	25 510	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	32 000	24 000	0	0
Sum	**1 698 777**	**1 447 128**	**1 624 725**	**0**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	0	20 000	0
Sum	**0**	**0**	**20 000**	**0**

Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	2 527	7 000	0
Forretningsførerhonorar	65 076	62 262	64 500	0
Annen regnskapsførsel	37 249	16 876	15 000	0
Sum	**112 450**	**81 664**	**86 500**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	80 000	40 000	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	11 280	5 640	0
Sum	**57 050**	**91 280**	**45 640**	**0**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen og gjelder for perioden 2024-2025.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	26 539	472 100	130 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	176 978	1 159 848	0	0
Sum	**203 517**	**1 631 948**	**130 000**	**0**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	34 465	66 503	72 000	0
6360 Renhold	35 567	14 138	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	7 625	3 750	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	316 962	4 580	5 000	0
Sum	**394 619**	**88 971**	**77 000**	**0**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6550 Driftsmateriale	0	32 031	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 679	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 885	1 512	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 572	3 196	3 500	0
7772 Andre gebyrer	6 520	3 010	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	850	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 948	162 064	15 000	0
Sum	**19 126**	**207 443**	**18 500**	**0**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	24 771	15 695	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	4 179	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	651	0	0	0
Sum	**25 423**	**19 874**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1636.80.22709	148 022	76 332	177 300	0
8144 Lånenr 1636.20.94287	0	90 880	86 930	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	86 086	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	53	73	0	0
Sum	**234 161**	**167 285**	**264 230**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**630 009**	**-307 398**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	445 103	-1 461 910
Opptak av langsiktig lån	0	2 500 000
Avdrag langsiktig lån	-527 671	-100 683
B. Årets endring i disponible midler	**-82 568**	**937 407**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
C. Disponible midler 31.12	547 441	630 009

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	6 475	5 887
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 395	67 615
Sum	**13 870**	**73 502**

Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder i 2024 kr 13 600 i bundne skattetrekksmidler

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Negativ egenkapital er dekket ved opptak av lån, Lånet blir betjent av fremtidige innbetalinger fra sameierne.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av heis	Refinansering av dagens lån, oppgraderefyringsanleg bytte av vinduer og dører i sameie samt tilbakebetale tidligere styreleder for utlegg til KONE (heisfirma).
Lånenummer:	**16368022709**	**16362094287**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	1 930 000
Lånesaldo 01.01:	2 439 706	1 244 588
Avdrag i perioden:	479 827	47 844
Lånesaldo 31.12:	**1 959 880**	**1 196 744**
Saldo 5 år frem i tid:	1 513 208	920 456
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	415 326	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	9 840	0
Andelssaldo 31.12:	**405 487**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**2 365 366**	**1 196 744**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362094287	1	72 469	72 469
	4	60 606	242 424
	1	52 698	52 698
	5	35 803	179 015
	5	32 640	163 200
	4	32 280	129 120
	1	31 274	31 274
	5	30 052	150 260
	4	29 836	119 344
	1	29 548	29 548
	1	27 392	27 392
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368022709	3	134 313	402 939
	1	116 787	116 787
	5	79 345	396 725
	4	72 334	289 336
	4	71 538	286 152
	1	69 307	69 307
	4	66 599	266 396
	2	66 121	132 242

Lån

Resultat og balanse med noter for Sameiet Thereses Gate 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Thereses Gate 18

Styreleder	Petter Bogsti Danielsen (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Pål Dahl Aarhus (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Karen Dahl Aarhus (sign.)	29.04.2026



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Thereses Gate 18**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Thereses Gate 18** som viser et **overskudd** på **NOK 445 103.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 5c941292-2186-4496-ae05-7d445c5c9c45

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 4.mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 5c941292-2186-4496-ae05-7d445c5c9c45

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 5c941292-2186-4496-ae05-7d445c5c9c45

VEDLEGG



Budsjett 2026 for Sameiet Thereses Gate 18

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Fellesutgifter	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	1 150 244,00
3607	Renter og avdrag	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 16362094287	126 325,00
3612	Kabel-TV og bredbånd	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	126 700,00
3615	Renter IN-lån	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	127 623,00
3616	Avdrag IN-lån	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 16368022709	63 199,00
8400	Andre inntekter	Vaskekjeller og nøkkelsalg - Styret vurderer	20 000,00
Sum inntekter			**1 614 091,00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	Lånenr 1636.80.22709	Lån 16368022709 - Avdrag	63 199,00
2240	Lånenr 1636.20.94287	Lån 16362094287 - Avdrag	48 459,00
5330	Styrehonorar	Styret vurderer	50 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	7 050,00
6200	Strøm- og energikostnader		375 000,00
6320	Kommunale avgifter	Iht. foreslått kommunalt budsjett: 15,40 % økning	261 500,00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmestertjeneste ihht. avtale + kpi	36 000,00
6360	Renhold	Renhold, anslag	27 000,00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Snørydding og strøing	7 650,00
6600	Vedlikehold bygningsmessig	Anbefaler som utgangspunkt 2 promille av fullverdigrunnlag	133 500,00
6701	Revisjon		7 000,00
6710	Forretningsførerhonorar		65 000,00
6711	Honorar tilleggstjenester	Div tillegg: IN-avregning/etablering, Portalavtale, tredjepartsopplysninger, lønnskjøring/styrehonorar	30 000,00
6780	Drift heis		25 000,00
6980	Kabel-TV og bredbånd	Global connect: kr 255*29 enheter*12mnd*kpi	91 402,00
7500	Forsikring bygninger	Anslag 10% økning	87 000,00
7770	Bank- og betalingsgebyr		3 500,00
7790	Andre driftskostnader		40 000,00
8142	Lånenr 1636.80.22709	Lån 16368022709 - Gebyr	280,00
8142	Lånenr 1636.80.22709	Lån 16368022709 - Rente	127 343,00
8146	Renter gjeldsbrevlån	Lån 16362094287 - Gebyr	280,00
8146	Renter gjeldsbrevlån	Lån 16362094287 - Rente	77 586,00
Sum kostnader			**1 563 749,00**

Resultat

Sum	**50 342,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	162 000,00
Tilbakeføring avskrivninger	0,00
Avdrag langsiktig gjeld	−111 658,00
Endring disponible midler	50 342,00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
1 614 091,00	**1 563 749,00**	**50 342,00**



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Thereses Gate 18

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 15.05.2025, kl 16:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.tg18@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 313 977 195 202

Passord: m8tr3KV7

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Årsmøte i Sameiet Thereses Gate 18

Torsdag 15.05.2025, kl 16:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Thereses Gate 18

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000

4. Orientering

4.1 Boder

Vi har stadig problemer med bodene på loftet. Vi hadde en opprydding i bodfordelingen noen år tilbake, men opplever igjen at det har gått i feil retning. Ting blir satt igjen når folk flytter ut, og folk tar seg til rette ved å ta i bruk andres boder og henger lås på den.

Styret kommer ila den kommende perioden til å ta en opprydding i fordelingen slik at det blir riktig, og utarbeide en permanent bodoversikt. Nummeret som står på boden skal i utgangspunktet være det samme som seksjonsnummeret på boenheten.

Vi ber seksjonseiere og beboere om å være behjelpelige når den tid kommer så vi får en oversiktlig og korrekt inndeling.

4.2 Orientering fra styret om Heisprosjektet

Heisprosjektet - budsjett og faktisk kostnad.

Budsjettert 2 500 000, finansiert gjennom særfordelt lån.

Prosjektregnskapet viser en totalkostnad på 2 220 000.

Ubrukte midler = kr. 280 000

Gjenstående beløp tilhører boligseksjonene, og styret vil under neste punkt legge frem et forslag for bruken.

5. Forslag fra styret om bruken av gjenstående beløp etter heisprosjektet

Som tatt opp i orienteringssaken over. Dette beløpet tilhører boligseksjonene, og det blir ikke riktig å bruke disse midlene på vedlikehold og oppgraderinger som også omfatter næringsseksjonene uten at de bidrar med sitt.

Styrets forslag er som følger

5.1 Forslag fra styret om å installere sentralstyrt brannvarsling

Styret har ila 2024 hentet inn tre tilbud på sentralstyrt brannvarslingsanlegg.
Følgende tre aktører har gitt tilbud.

- Firesafe
- Sikkerhetsgruppen Nordstrand
- Elotec

Av de tre aktørene har vi valgt å gå videre i forhandlingene med Firesafe, da de er en seriøs, kjent og trygg aktør. Sikkerhetsgruppen Nordstrand var billigere, men har en veldig mye høyere årlig kostnad på serviceavtalen, samt at det er den eneste aktøren som ikke melder installasjonen til Plan- og bygningsetaten. Det kan tyde på at produktet de selger ikke godkjent til bruken, og at vi på et senere tidspunkt kan bli pålagt å bytte ut anlegget.
Elotec er også en seriøs og trygg aktør, men prisen de ga var veldig mye høyere enn Fire Safe.

Prisen fra Firesafe er på kr. 265 000 inkl mva.
Den årlige serviceavtalen deretter er på kr 9000 inkl mva.
I tillegg kan det påløpe noe opsjoner. Feks hvis det viser seg at forskriftene krever flere varslere. Styret anslår at et budsjett på kr. 300 000 vil være tilstrekkelig.
Tilbudet innebærer varslere i hele bygget. Kjeller, boder, næringslokaler, fellesområder og leiligheter.
Kontrollavtalen inneholder årlig service av anlegget, funksjonstesting av alle detektorer, batteribytte på alle detektorer hvert 4. år, mm.
Dette er veldig nødvendig og i alles interesse å få på plass.

Forslag til vedtak: I forhold til finansieringen har styret følgende forslag.
Som orientert om tidligere har vi gjenværende midler på ca kr 280 000 etter heisprosjektet. Brannvarslingsanlegget angår hele sameiet, så næringsseksjonene må også betale sin andel av kostnaden. De nevnte kr 280 000 er allerede fordelt etter brøk mellom boligseksjonene.

Styret foreslår at næringsseksjonene betaler inn sin andel gjennom en kapitalinnkreving. Næringslokalene har til sammen 10,8% av fordelingsnøkkelen i sameiet.

Beløpet på kr 280 000 uten næringsseksjonene.
En kapitalinnkreving fra dem på ca kr 31 000 fører til at totalen på kr 311 000 er fordelt etter brøk på hele sameiet, og følgelig kan brukes på vedlikehold og oppgraderinger som angår hele sameiet.

Forslaget innebærer ingen økning i felleskostnader eller kapitalinnkreving fra boligseksjonene.

Alternativet er at resterende del av heislånet på kr 280 000 utbetales boligseksjonene etter brøk, og at vi deretter foretar en kapitalinnkreving fra samtlige seksjoner. Resultatet blir det samme.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Petter Danielsen (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Karen Dahl Aarhus (stiller til gjenvalg)

Kristina Lervåg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anine Andresen (stiller til gjenvalg)

Knut Aarhus

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.05.2025

Styret i Sameiet Thereses Gate 18

Styreleder, Petter Bogsti Danielsen
Styremedlem, Kristina Lervåg
Styremedlem, Karen Dahl Aarhus
Varamedlem, Knut Aarhus
Varamedlem, Anine Andresen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Thereses Gate 18

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Petter Bogsti Danielsen
Styremedlem, Kristina Lervåg
Styremedlem, Karen Dahl Aarhus
Varamedlem, Knut Aarhus
Varamedlem, Anine Andresen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret.tg18@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Thereses Gate 18

Sameiet Thereses Gate 18 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971279400. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 32 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Thereses Gate 18 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Morten Hansen og kan treffes på 992 18 070.

Novak AS v/Morten Hansen ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Thereses Gate 18 har avtale med renholdstjeneste med Holstad Vedlikehold. Renholdet skjer en gang i uken, og innebærer moppevask av trappeoppgang og sideoppgang.

Styret i Sameiet Thereses Gate 18 har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Thereses Gate 18 har avtale med Global Connect for leveranse av fiberbredbånd. Global Connect har egne avtaler dersom man ønsker TV-tjenester. Se www.globalconnect.no for mer informasjon, eller kontakt styret.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles gjennom styret. Informasjon om bestilling av skilt til postkasse finnes på innsiden av hver postkasse, eller så kan man

bestilles gjennom postens nettsider.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Thereses Gate 18, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Hentet inn flere tilbud på sentralstyrt brannvarslingsanlegg. Skal tas opp på årsmøtet.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Thereses Gate 18 er forsikret i Protector Forsikring, med kundenummer 2642415

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Ny heis.

2023:

2022: Skiftet vinduer og dører i sameiet.

2021: Bytte av hovedstoppekran, inngått rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS

2020: Oppgradering av varmeanlegg, byttet sluk p å vaskerom i kjeller.

2019: Ingen større vedlikehold.

2018: Oppussing av oppgang og nye postkasser.

2017: Oppussing inngangsparti. Innmelding i Boalliansen.

2016: Ny inngangsdør i mahogny og beiset australsk eik med frisede fyllinger. Elektrisk snø -smelteanlegg. Termostatstyrt. Møbler til takterrasse.

2015: Ingen større vedlikehold.

2014: Oppgradering av oljebrenner. Sikring av gesims for å forhindre ras. Nytt calling-anlegg.

2013: Oppussing og maling av baktrapp med 2-komponent gulvmaling. 4-lags påføring p å vegger og tak. Ny heisdør i kjeller. Preparering og oljebeising av gulv og møbler p å takterrassen. Montering av brannslukningsapparater i alle etasjer.

2012: Ny Miele tørketrommel og betalingsautomat

2011: Utskifting av bærewire p å heisen

2010: Utskifting av shuntventil og 2 stk. ekspansjonstanker i fyrrom

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt flere digitale møter, samt jevnlig kommunikasjon om løpende saker.

Styret har i perioden hatt fokus på utskiftingen av heis. Dette har vært hovedfokuset i året som har gått og det har gått med mye tid til oppfølging og byggemøter. Avtalen ble signert innledningsvis i 2024, og arbeidet startet i august. Det var som forventet noen komplikasjoner underveis, samt tidvis dårlig kommunikasjon fra Kone som installerte heisen. Grunnet noe forsinket ferdigstillelse og andre mangler underveis fikk vi kreditert deler av sluttfakturaen. Heisen er nå ferdigstilt, og vår prosjektleder Erik Kristiansen v/Heisrådgiveren AS gjorde en fenomenal innsats gjennom hele prosessen. Vi har inngått et samarbeid med Heisrådgiveren for oppfølging av service og vedlikehold av heisen. Gjennom denne avtalen fikk vi rimeligere serviceavtale og alarmavtale med Kone, og Heisrådgiveren ser gjennom alt arbeid som utføres og alle fakturaer som kommer. Vi vil takke alle beboere for tålmodigheten under prosessen. Det var tidvis en svært støyfull affære, og ulempen ved ikke å ha heis i noen måneder er stor - spesielt for de som bor oppover i etasjene. Men nå som den nye heisen er på plass satser vi på en problemfri periode i lang tid fremover.

Som vedtatt på tidligere ekstraordinært årsmøte har Sameiet nå gått over til Global Connect som leverandør av fibernettverk. Installasjonen og igangsettelse ble gjort i år. Under installasjonen kom montøren ved et uhell til å sette en stift i en kabel til calling-anlegget vårt. Dette medførte at anlegget kortsluttet, og igjen at Posten ikke kom seg inn. Etter en del feilsøking ble problemet oppdaget, og Global Connect har tatt på seg ansvaret for utbedringskostnaden.

Sameiet har ila 2024 klart å opparbeide en grei buffer, og har for første gang på lenge det OBF kaller tilfredsstillende likviditet. Deler av midlene vi har på konto er øremerket boligseksjonene, som vi kommer tilbake til på årsmøtet.

Styret har i perioden sett nærmere på brannsikkerhet. Vi har kommet frem til at Sameiet ikke oppfyller gjeldende krav, og har sett nærmere på å få installert et sentralstyrt brannvarslingsanlegg. Dette blir det mer informasjon om på årsmøtet.

05.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Thereses Gate 18

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 447 128	1 443 652	1 456 810	1 624 725
Sum		**1 447 128**	**1 443 652**	**1 456 810**	**1 624 725**
Andre inntekter	2	0	2 517	0	20 000
Sum andre inntekter		**0**	**2 517**	**0**	**20 000**
Sum		**1 447 128**	**1 446 169**	**1 456 810**	**1 644 725**
Forretningsførsel og revisjon	3	81 664	87 624	84 000	86 500
Lønn og honorar	4	91 280	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	1 631 948	545 928	140 000	130 000
Eksterne tjenester	6	88 971	129 923	110 000	77 000
Kabel-tv og bredbånd		131 805	125 223	126 700	131 892
Forsikring		64 956	98 513	70 000	75 000
Kommunale avgifter		213 472	184 867	213 000	238 500
Brensel og strøm		174 501	424 876	450 000	400 000
Drift maskiner		71 297	23 840	0	0
Andre driftsutgifter	7	207 443	92 493	24 400	18 500
Andre kostnader		4 289	0	0	0
Sum		**2 761 627**	**1 758 926**	**1 263 740**	**1 203 032**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 314 499**	**-312 757**	**193 070**	**441 693**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 314 499**	**-312 757**	**193 070**	**441 693**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	19 874	3 784	0	0
Rentekostnad	9	167 285	82 074	130 838	264 230
Andre finansposter	10	0	-9 419	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-147 411**	**-68 870**	**-130 838**	**-264 230**
Årsresultat	**11**	**-1 461 910**	**-381 628**	**62 232**	**177 463**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-100 683	-40 739	-50 528	-102 182
Opptak lån		2 500 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**937 407**	**-422 367**	**11 704**	**75 281**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 804	64 430
Forskuddsbetalte kostnader	12	73 502	65 903
Andre fordringer		0	29 452
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		692 444	133 598
Innestående på særvilkår	13	13 600	0
Sum omløpsmidler		**786 350**	**293 382**
SUM EIENDELER		**786 350**	**293 382**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 592 375	-1 210 748
Årets resultat	11	-1 461 910	-381 628
Sum egenkapital	**14**	**-3 054 285**	**-1 592 375**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15, 16	3 684 294	1 284 977
Sum langsiktig gjeld		**3 684 294**	**1 284 977**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 749
Leverandørgjeld		75 747	538 556
Skyldig off. myndigheter		19 240	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		45 640	45 640
Påløpne renter		1 439	729
Annen kortsiktig gjeld		14 275	14 107
Sum kortsiktig gjeld		**156 341**	**600 781**
Sum gjeld		**3 840 635**	**1 885 758**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**786 350**	**293 382**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Thereses Gate 18

Sted:_____, dato:_____

Petter Bogsti Danielsen	Karen Dahl Aarhus	Kristina Lervåg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 102 630	1 102 253	1 148 742	1 148 742
3607 Renter og avdrag	169 114	112 480	181 368	349 283
3612 Inntekt kabel-tv	125 874	92 302	126 700	126 700
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	98 727	0	0
3692 Inntekt vaskeri	25 510	29 890	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	24 000	8 000	0	0
Sum	**1 447 128**	**1 443 652**	**1 456 810**	**1 624 725**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	2 517	0	20 000
Sum	**0**	**2 517**	**0**	**20 000**

Andre inntekter er inntekt i forbindelse med et forlik.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	13 307	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	62 262	61 344	64 000	64 500
Annen regnskapsførsel	16 876	12 973	13 000	15 000
Sum	**81 664**	**87 624**	**84 000**	**86 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	5 640	5 640	5 640
Sum	**91 280**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen og gjelder for perioden 2023-2024. Styrehonorar for perioden 2022 -2023 er ikke utbetalt. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	472 100	46 132	140 000	130 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 159 848	499 796	0	0
Sum	**1 631 948**	**545 928**	**140 000**	**130 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	66 503	114 047	90 000	72 000
6360 Renhold	14 138	1 566	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 750	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	4 580	14 310	20 000	5 000
Sum	**88 971**	**129 923**	**110 000**	**77 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	32 031	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 328	1 400	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 679	4 279	4 000	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 512	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 196	4 665	4 000	3 500
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	2 179	0	0
7772 Andre gebyrer	3 010	-29	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	850	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	162 064	77 171	15 000	15 000
Sum	**207 443**	**92 493**	**24 400**	**18 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	15 695	3 784	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 179	0	0	0
Sum	**19 874**	**3 784**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1636.80.22709	76 332	0	44 377	177 300
8144 Lånenr 1636.20.94287	90 880	82 074	86 461	86 930
8159 Andre rentekostnader	73	0	0	0
Sum	**167 285**	**82 074**	**130 838**	**264 230**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-9 419	0	0
Sum	**0**	**-9 419**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-307 398**	**114 968**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 461 910	-381 628
Opptak av langsiktig lån	2 500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-100 683	-40 739
B. Årets endring i disponible midler	**937 407**	**-422 367**
C. Disponible midler 31.12	**630 009**	**-307 398**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	5 887	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	67 615	65 903
Sum	**73 502**	**65 903**

Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 13 600 i bundne skattetrekksmidler

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Negativ egenkapital er dekket ved opptak av lån, Lånet blir betjent av fremtidige innbetalinger fra sameierne.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av heis	Refinansering av dagens lån, oppgraderefyringsanleg bytte av vinduer og dører i sameie samt tilbakebetale tidligere styreleder for utlegg til KONE (heisfirma).
Lånenummer:	**16368022709**	**16362094287**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	1 930 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 284 977
Avdrag i perioden:	60 294	40 389
Opptak i perioden:	2 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 439 706**	**1 244 588**
Saldo 5 år frem i tid:	1 703 691	993 242

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362094287	1	75 366	75 366
	4	63 029	252 116
	1	54 805	54 805
	5	37 234	186 170
	5	33 945	169 725
	4	33 571	134 284
	1	32 524	32 524
	5	31 253	156 265
	4	31 029	124 116
	1	30 730	30 730
	1	28 487	28 487
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368022709	4	138 534	554 136
	1	120 457	120 457
	5	81 838	409 190
	5	74 608	373 040
	4	73 786	295 144
	1	71 485	71 485
	5	68 692	343 460
	4	68 199	272 796

Note 16 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av heis	Refinansering av dagens lån, oppgraderefyringsanleg bytte av vinduer og dører i sameie samt tilbakebetale tidligere styreleder for utlegg til KONE (heisfirma).
Lånenummer:	**16368022709**	**16362094287**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	1 930 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 284 977
Avdrag i perioden:	60 294	40 389
Opptak i perioden:	2 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 439 706**	**1 244 588**
Saldo 5 år frem i tid:	1 703 691	993 242

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362094287	1	75 366	75 366
	4	63 029	252 116
	1	54 805	54 805
	5	37 234	186 170
	5	33 945	169 725
	4	33 571	134 284
	1	32 524	32 524
	5	31 253	156 265
	4	31 029	124 116
	1	30 730	30 730
	1	28 487	28 487
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368022709	4	138 534	554 136
	1	120 457	120 457
	5	81 838	409 190
	5	74 608	373 040
	4	73 786	295 144
	1	71 485	71 485
	5	68 692	343 460
	4	68 199	272 796

Resultat og balanse med noter for Sameiet Thereses Gate 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Thereses Gate 18

Styreleder	Petter Bogsti Danielsen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Karen Dahl Aarhus (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Kristina Lervåg (sign.)	14.04.2025



Til årsmøtet i Sameiet Thereses Gate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Thereses Gate 18** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 1 461 910.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 45825d37-59e0-4dbb-a29f-d4d6ce343289

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 5.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 45825d37-59e0-4dbb-a29f-d4d6ce343289

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 45825d37-59e0-4dbb-a29f-d4d6ce343289

2025-05-05 12:30:50 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 5c669ed9-6a65-4e31-9ef6-26b414b7d93e

Document ID: 45825d37-59e0-4dbb-a29f-d4d6ce343289

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Thereses Gate 18 torsdag 15.05.2025 kl. 16:00 - digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Thereses Gate 18

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Karen Dahl Aarhus valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 50 000.

4. Orientering

4.1 Boder

Vi har stadig problemer med bodene på loftet. Vi hadde en opprydding i bodfordelingen noen år tilbake, men opplever igjen at det har gått i feil retning. Ting blir satt igjen når folk flytter ut, og folk tar seg til rette ved å ta i bruk andres boder og henger lås på den.

Styret kommer ila den kommende perioden til å ta en opprydding i fordelingen slik at det blir riktig, og utarbeide en permanent bodoversikt. Nummeret som står på boden skal i utgangspunktet være det samme som seksjonsnummeret på boenheten.

Vi ber seksjonseiere og beboere om å være behjelpelige når den tid kommer så vi får en oversiktlig og korrekt inndeling.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om Heisprosjektet

Heisprosjektet - budsjett og faktisk kostnad.

Budsjettert 2 500 000, finansiert gjennom særfordelt lån.
Prosjektregnskapet viser en totalkostnad på 2 220 000.

Ubrukte midler = kr. 280 000

Gjenstående beløp tilhører boligseksjonene, og styret vil under neste punkt legge frem et forslag for bruken.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag fra styret om bruken av gjenstående beløp etter heisprosjektet

5.1 Forslag fra styret om å installere sentralstyrt brannvarsling

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at sameiet installerer sentralstyrt brannvarsling, og at næringsseksjonene betaler inn sin andel gjennom en kapitalinnkreving.

Boligseksjonene betaler sin andel gjennom gjenstående saldo på heislånet (se sak 4.2). Vedtaket innebærer ingen økning i felleskostnader eller kapitalinnkreving for boligseksjonene.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Petter Danielsen ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Vedtak:
Pål Dahl Aarhus og Karen Dahl Aarhus ble enstemmig valgt som styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Anine Andresen og Erik David Wiström ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 16.28.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Petter Bogsti Danielsen, for 1 år
Styremedlem, Pål Dahl Aarhus, for 1 år
Styremedlem, Karen Dahl Aarhus, for 1 år
Varamedlem, Anine Andresen, for 1 år
Varamedlem, Erik David Wiström, for 1 år

Protokoll for Sameiet Thereses Gate 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Karen Dahl Aarhus (sign.)	19.05.2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET THERESES GATE 18
org.nr. 971 279 400
Vedtatt i sameiermøte
den 13.05.2009
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Thereses gate 18. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 29.09.1987.
Sameiet består av 29 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på gnr 217, bnr 362, Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.09.1987.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

3. 2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte enhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Utgifter til Kabel-TV fordeles pr enhet med lik sum.

Utgifter til heis og vaskeri dekkes kun av boligseksjonene.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 *Sameiet skal ha et styre, valgt av sameiermøtet. Styret skal bestå av tre medlemmer og i tillegg kan det velges to varamedlemmer. Valgbare til styret er eiere av seksjonene og deres familie og må være myndig*. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Pr .8. oktober 2004

Sameiet Theresesgate 18

HUSORDENSREGLER

Sameiets beboere er forpliktet til å respektere disse husordensreglene. Det samme gjelder eventuelle fremleiere. Det påligger utleier å gjøre fremleier kjent med husordensreglene, samt å påse at fremleier retter seg etter disse.
For øvrig påligger det sameierene å overholde ro og orden og opptre hensynsfullt overfor hverandre.

1. Avfall skal pakkes og legges i søppelsekkene i søppelrommet. Tomme pappesker skjæres opp og presses ned i egne papir containere. Aviser og blader samles også i disse containere. Døren skal holdes låst og lyset slokket.

2. Vaskelisten skal brukes og overholdes. Vaskemaskinene tørkes rene etter bruk og overflødig pulver skylles ned. Lofilteret i tørketrommelen rengjøres etter bruk.

3. Bruk av radio, fjernsyn, elektrisk verktøy o.l. må skje mest mulig hensynsfullt på kveldstid. Etter kl. 23.00 skal det være nattero i gården.

4. Fellesareal må holdes helt ledig av brannvernhensyn. Takterrassen ryddes etter bruk.

5. Det henstilles til sameiets beboere ikke å slippe uvedkommende inn i eiendommen.

6. Sykkelparkering er i kjelleren.

STYRET

Regler for bruk av takterrassen i Thereses gate 18

Takterrassen skal være til glede og nytte for sameiere og beboere i Thereses gate 18, men uten å være til sjenanse for naboer eller andre. Årsmøtet har vedtatt dette regelverk, og alle som benytter takterrassen plikter å overholde disse. Eiere som leier ut sine leiligheter, plikter å orientere sine leietakere om viktigheten av å følge og overholde disse reglene.

1) Det er strengt forbudt å gå utenfor takterrassen.
2) Takterrassen kan benyttes mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. På nyttårsaften også kl. 23.45 – 00.30.
3) Terrassen kan kun benyttes med eier/beboer til stede. Gjester alene har ikke adgang til terrassen.
4) Det er strengt forbudt med bruk av grill på taket.
5) Barn og unge under 18 år tillates ikke å oppholde seg alene på takterrassen.
6) Eier/beboer er fullt ut ansvarlig for ro og orden mens de oppholder seg der.
7) Alle plikter å ta hensyn til andre beboere som benytter takterrassen samtidig med en selv.
8) Det skal aldri etterlates private gjenstander eller søppel på takterrassen. Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet ut fra takterrassen.
9) Eier/beboer plikter å rydde og forlate takterrassen hel og ren. Sameiet forbeholder seg retten til å kunne fakturere for evt. manglende rydding, renhold eller skader. Gjenstander som fjernes i slike tilfeller vil ikke bli erstattet.
10) Det skal være ro på takterrassen. Støy, høy musikk og/eller høylytt oppførsel tolereres ikke, og vil føre til bortvisning.
11) Eier av en utleieleilighet kontaktes alltid dersom leietaker ikke følger retningslinjene. Det er i siste rekke eier som er ansvarlig for leietakernes oppførsel.
12) Enhver eier/beboer som benytter, eller tillater benyttet, takterrassen er ansvarlig, både økonomisk og juridisk, for sin aktivitet og bruk. Eier/beboer er på lik linje ansvarlig for de gjester de har med seg.
13) Dersom eier/beboer(e) får klage for ikke å følge retningslinjene, kan styret gjennom styrevedtak fastsette en periode der den/de det gjelder ikke tillates å benytte takterrassen.
14) Sameiet kan ikke på noen måte holdes ansvarlig for uhell/skader eller annet forårsaket av terrassebruken.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
24. april 2026	500/28/VB
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260661	8-0210/26

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

E-post: k.frostad@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: 974 05 045

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Thereses Gate 18**
SEKSJONSNUMMER:	**28**
EIER(E):	**Karen Dahl Aarhus**
	Pål Dahl Aarhus

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Flyttegebyr selger:	Kr 4 000	Inkl. mva.
Flyttegebyr kjøper:	Kr 4 000	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Victoria Brønn
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Sameiet Thereses Gate 18		**Vår ref.:**	500/28	**Fødselsdato eier:**	01.07.1997
THERESES GATE 18		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.05.2000
0452 OSLO		**Eiere:**	Karen Dahl Aarhus, Pål Dahl Aarhus		
Organisasjonsnr:	971 279 400	**Seksjonsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 887**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 854
	Renter og avdrag	533
	Kabel-TV og bredbånd	364
	Avdrag IN-lån	347
	Renter IN-lån	789

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 817**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 854
	Renter og avdrag	533
	Kabel-TV og bredbånd	364
	Avdrag IN-lån	336
	Renter IN-lån	730

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	193 300	Gjeld siste årsoppg.:	194 919
Klient ajourf. lån:	3 532 310,17	Klient gj. s. årsoppg.:	3 156 623

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362094287, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 177
Saldo per 24.04.2026: 1 184 684
Andel av saldo: 59 996
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2040)

Lånenummer: 16368022709, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 213
Saldo per 24.04.2026: 1 811 876
Andel av saldo: 133 305
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Petter Bogsti Danielsen
Adresse: Slyngveien 21A
Postnr/-sted: 0376 OSLO
E-post: styret.tg18@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Sameiet Thereses Gate 18	**Vår ref.:**	500/28	**Fødselsdato eier:**	01.07.1997
THERESES GATE 18	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.05.2000
0452 OSLO	**Eiere:**	Karen Dahl Aarhus, Pål Dahl Aarhus		

Organisasjonsnr: 971 279 400

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	194 919	Andre inntekter:	1 288
Annen formue:	27 498	Utgifter:	14 011		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/362 - seksjon:28
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78851546

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0501
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000		

Fasiliteter:

FLYTTEGEBYR
Flyttegebyr kr. 8 000,- ved salg - fordeles med kr 4 000,- på hhv selger og kjøper. Faktureres megler ved eierskifter.

FELLESVASKERI
Sameiet har et fellesvaskeri som kan benyttes mot betaling via styret.

BREDBÅND
Sameiet Thereses Gate 18 har avtale med Global Connect for leveranse av fiberbredbånd.
Global Connect har egne avtaler dersom man ønsker TV-tjenester. Se
www.globalconnect.no for mer informasjon, eller kontakt styret.

BOLIGALLIANSEN
Sameiet er medlem i boligalliansen.

EIERSKIFTE
Ved eierskifter skal vaktmester informeres slik at tilhørende bod medfølger ved salg, iht til bodplan.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles gjennom vaktmester Ronny.

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Thereses Gate 18	**Vår ref.:**	500/28	**Fødselsdato eier:**	01.07.1997
THERESES GATE 18	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.05.2000
0452 OSLO	**Eiere:**	Karen Dahl Aarhus, Pål Dahl Aarhus		

Organisasjonsnr: 971 279 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lån 16368022709. Vennligst ta kontakt via firmapost@obf.no ved ønske om innfrielse.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

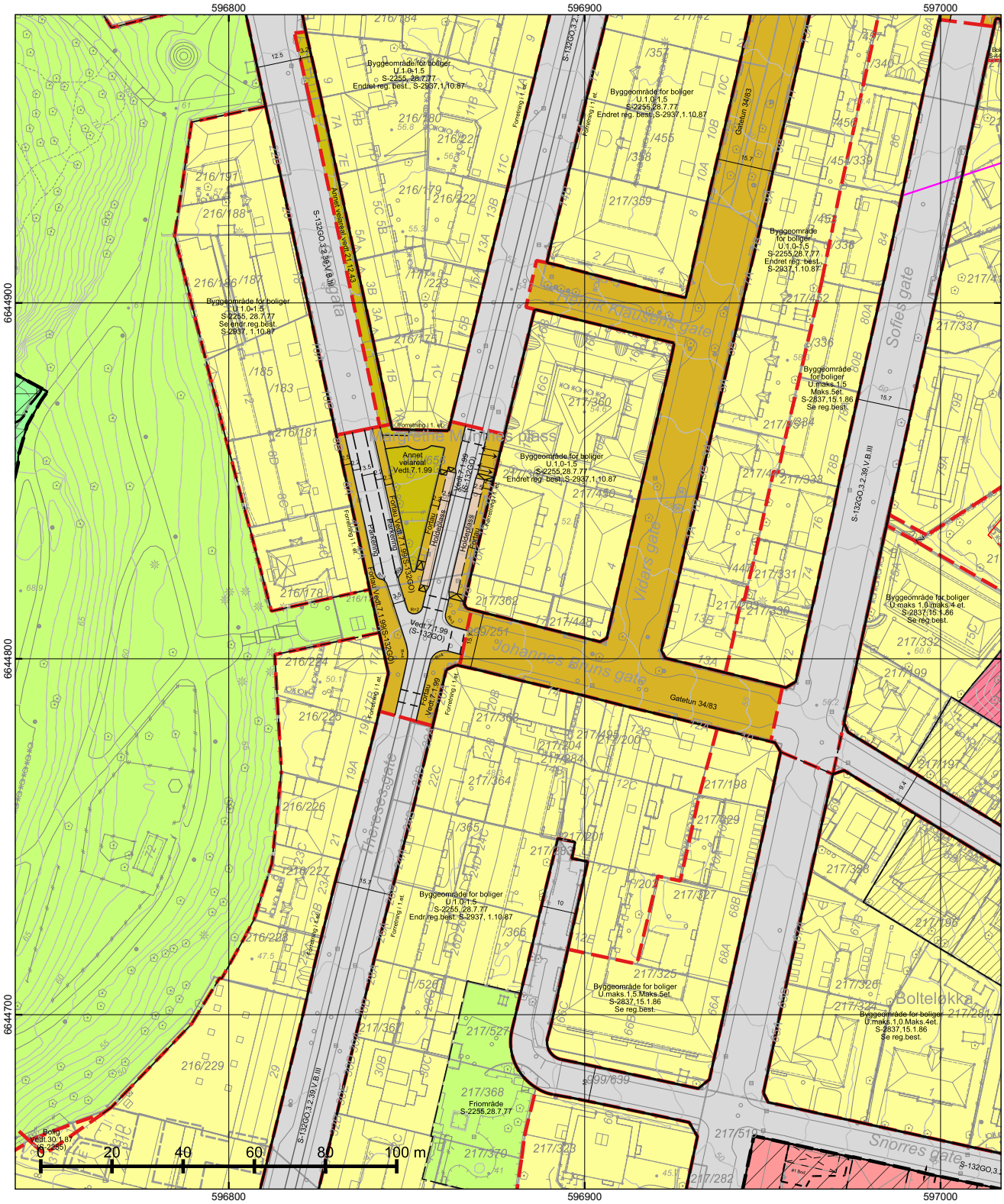
VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet Thereses Gate 18 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Morten Hansen og kan treffes på 992 18 070.

Novak AS v/Morten Hansen ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Thereses Gate 18 har avtale med renholdstjeneste med Holstad Vedlikehold. Renholdet skjer en gang i uken, og innebærer moppevask av trappeoppgang og sideoppgang.

Styret i Sameiet Thereses Gate 18 har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

Annen informasjon:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

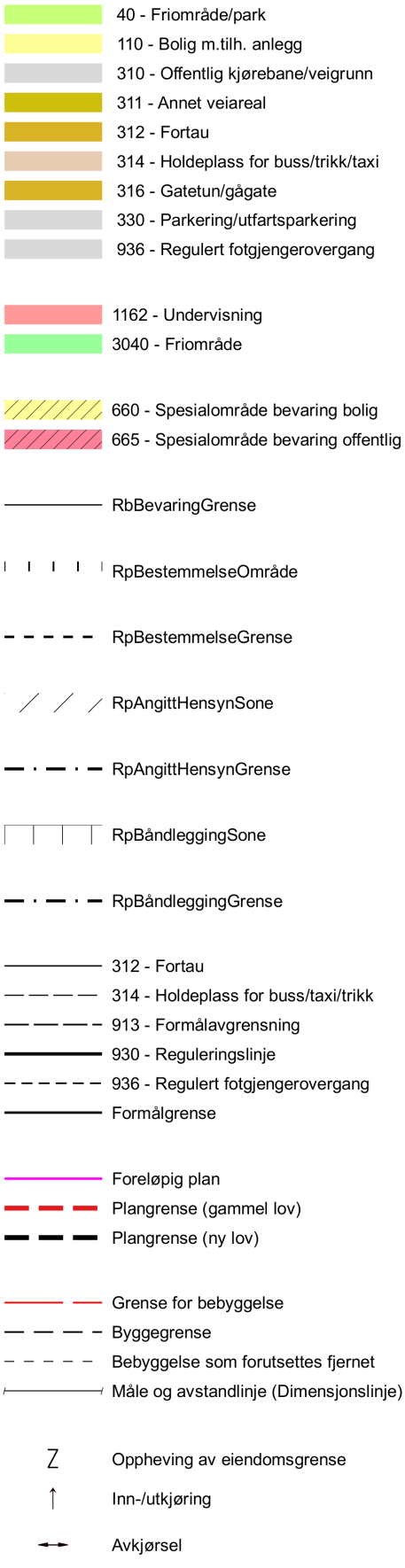
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156696/ 86531309
Deres ref.:
Adresse: THERESES GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/362

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: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156696/86531309
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

V070199

Thereses gate:holdeplass ved Stensgata. Mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningsetatens vedtak.

V070199 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.01.1999
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199709380
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO, 938097

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
THERESES GATE 18

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531309
2106

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 362

Vi viser til bestilling av 20260424 for THERESES GATE 18.

GNR. 217 BNR. 362

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1875.

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

234 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

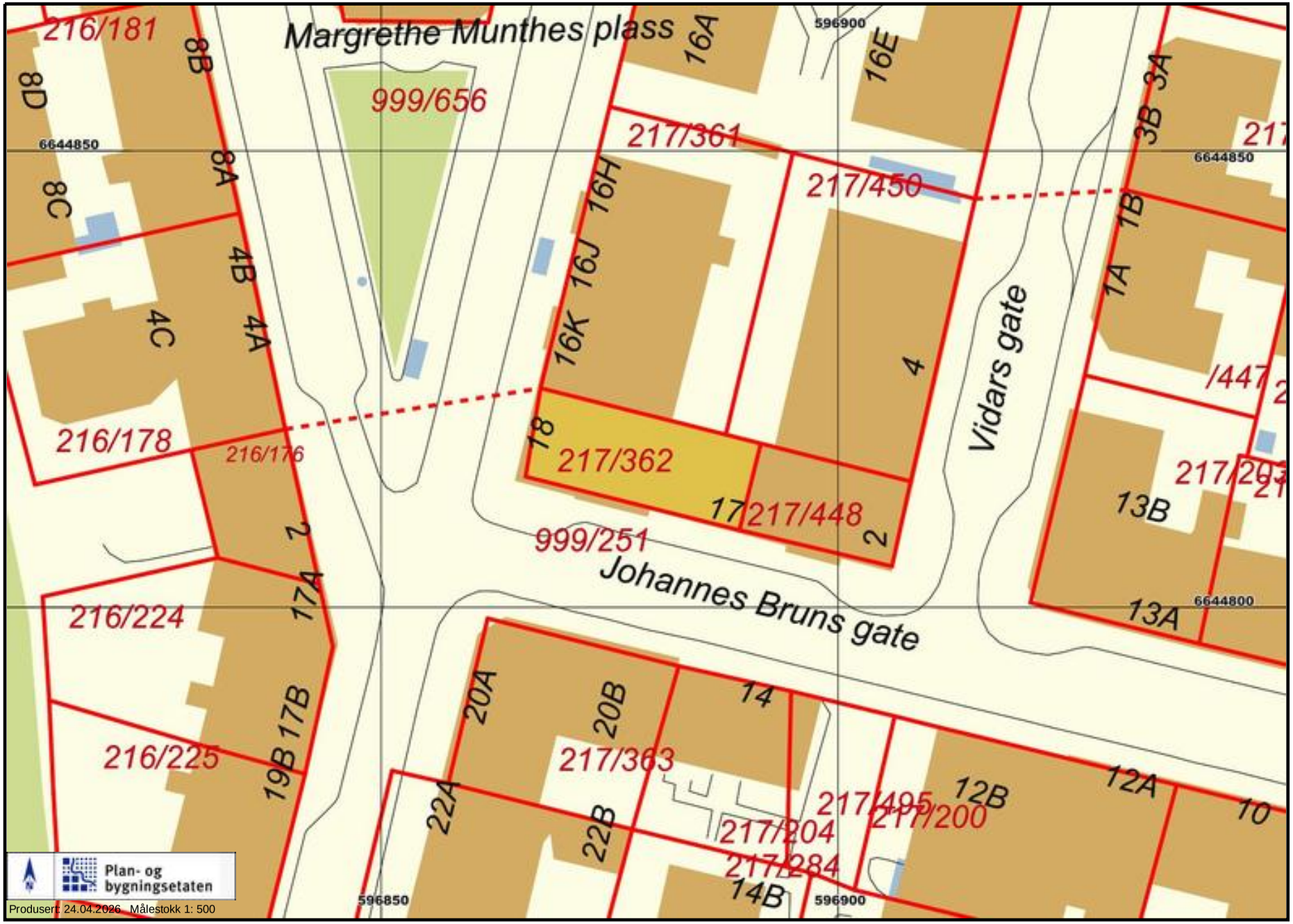
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

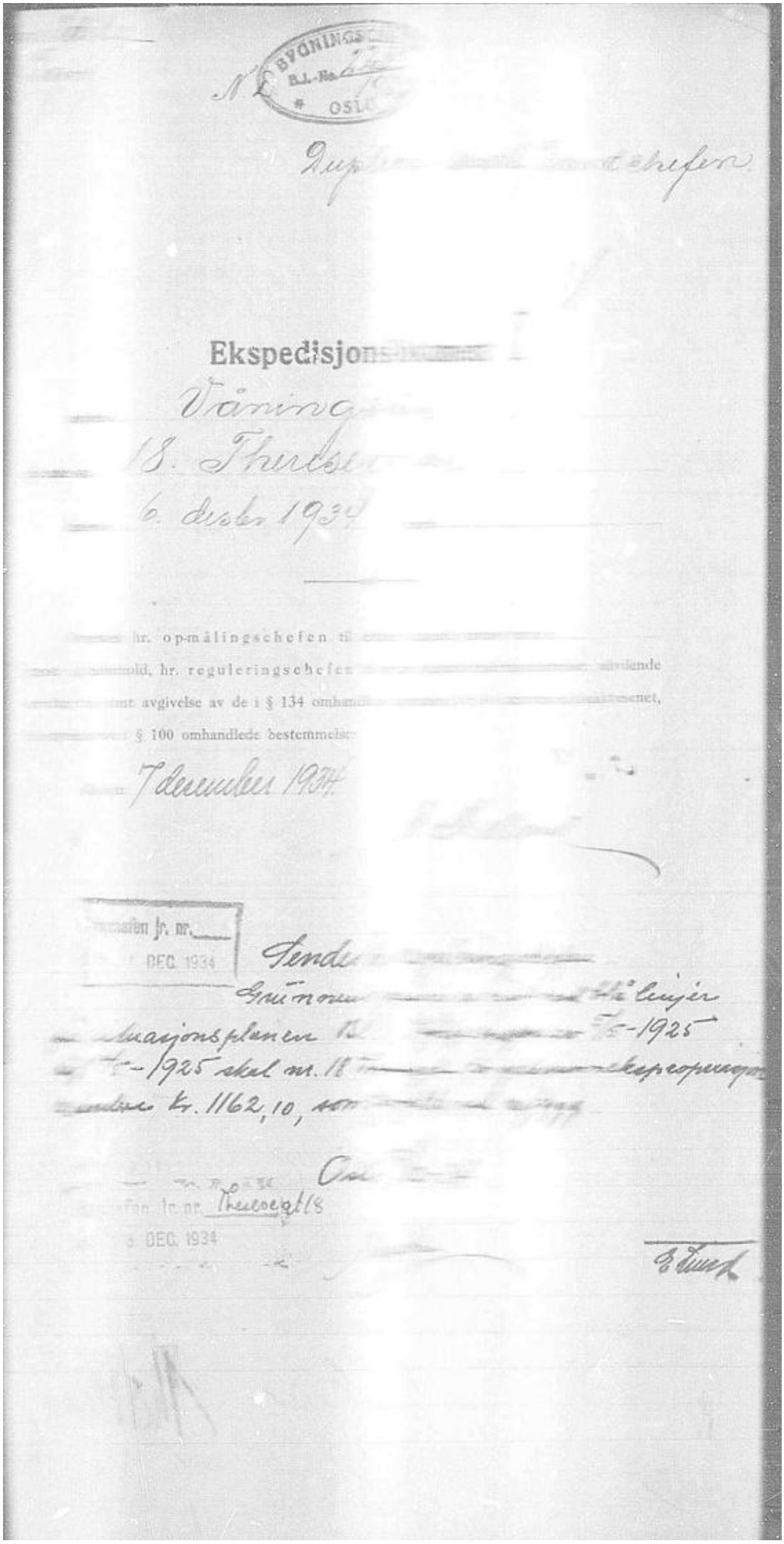
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Margrethe Munthes plass
Vidars gate
Johannes Bruns gate
999/656
999/251
216/181
216/178
216/176
216/224
216/225
217/361
217/450
217/362
217/448
217/363
217/495
217/200
217/204
217/284
8D
8B
8A
8C
4B
4A
4C
16A
16E
16H
16J
16K
4
18
17
2
1A
1B
3B
3A
13B
13A
17A
19B
17B
20A
20B
14
22A
22B
14B
12B
12A
10
6644850
6644800
596900
596850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.04.2026 Målestokk 1: 500


BYGNINGS
B.J. No
OSLO
Ekspedisjons
DEC. 1934
DEC. 1934

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISRÅDGIVEREN AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.02.2025
	202317783 - 5	Zeeshan Aziz	
	Oppgis alltid ved henvendelse		

Adresse:	THERESES GATE 18	Eiendom:	217/362/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET THERESES GATE 18	Søker:	HEISRÅDGIVEREN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Thereses gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis mottatt 13.02.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317783			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende Plantegning med inntegnet heis og inngang			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET THERESES GATE 18, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13155-3	Anne Lise Iversen	05.11.2025

Adresse: Thereses gate 18
Eiendom: 217/362
Ansvarlig søker: Firesafe As
Tiltakshaver: SAMEIET THERESES GATE 18

Ferdigattest - Thereses gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg mottatt 04.11.2025.

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

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Firesafe As, John Christer Andreassen

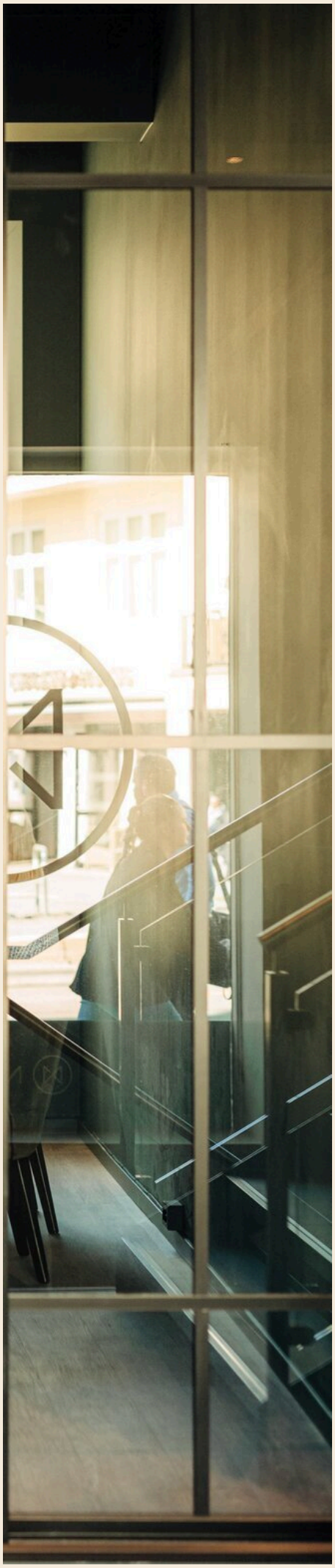
Kopi til:
SAMEIET THERESES GATE 18, Petter Danielsen

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0210/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 18 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 362, snr 28 (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)

Denne boligen er presentert av:



Renate Finnanger Fløan
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515



Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

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