

Thereses gate 47A



Velkommen til

Thereses gate 47A



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

BISLETT

Særdeles lys 3(4)- hjørneleilighet i 5.etasje med solrik balkong - 2 bad, peis og meget romslig stue - MÅ SEES!

Prisantydning	9 990 000,-
Fellesgjeld	518 209,-
Omkostninger	264 050,-
Totalpris	10 772 259,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 687,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	134 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Emil E. Jacobsen har gleden av å presentere en gjennomgående hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet i 5. etasje – midt på populære Bislett. Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning med lyse, luftige rom. I stuen bidrar en stor peisovn til å sette stemningen på kjølige kvelder, mens utgangen til den sydvestvendte balkongen forlenger oppholdsarealet utendørs. I tillegg har boligen to hele bad – perfekt for deg som ønsker fleksibilitet i hverdagen.

- Fremtredende kvaliteter:
- Hjørneleilighet med lysinnslipp fra flere retninger
- Sydvestvendt balkong med utsyn mot grønne tretopper
- Stor stue med peisovn
- Bad og vaskerom
- Oppgradert fasade 2024
- God lagringsplass i boder
- Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett

Velkommen!

Arealer og innhold

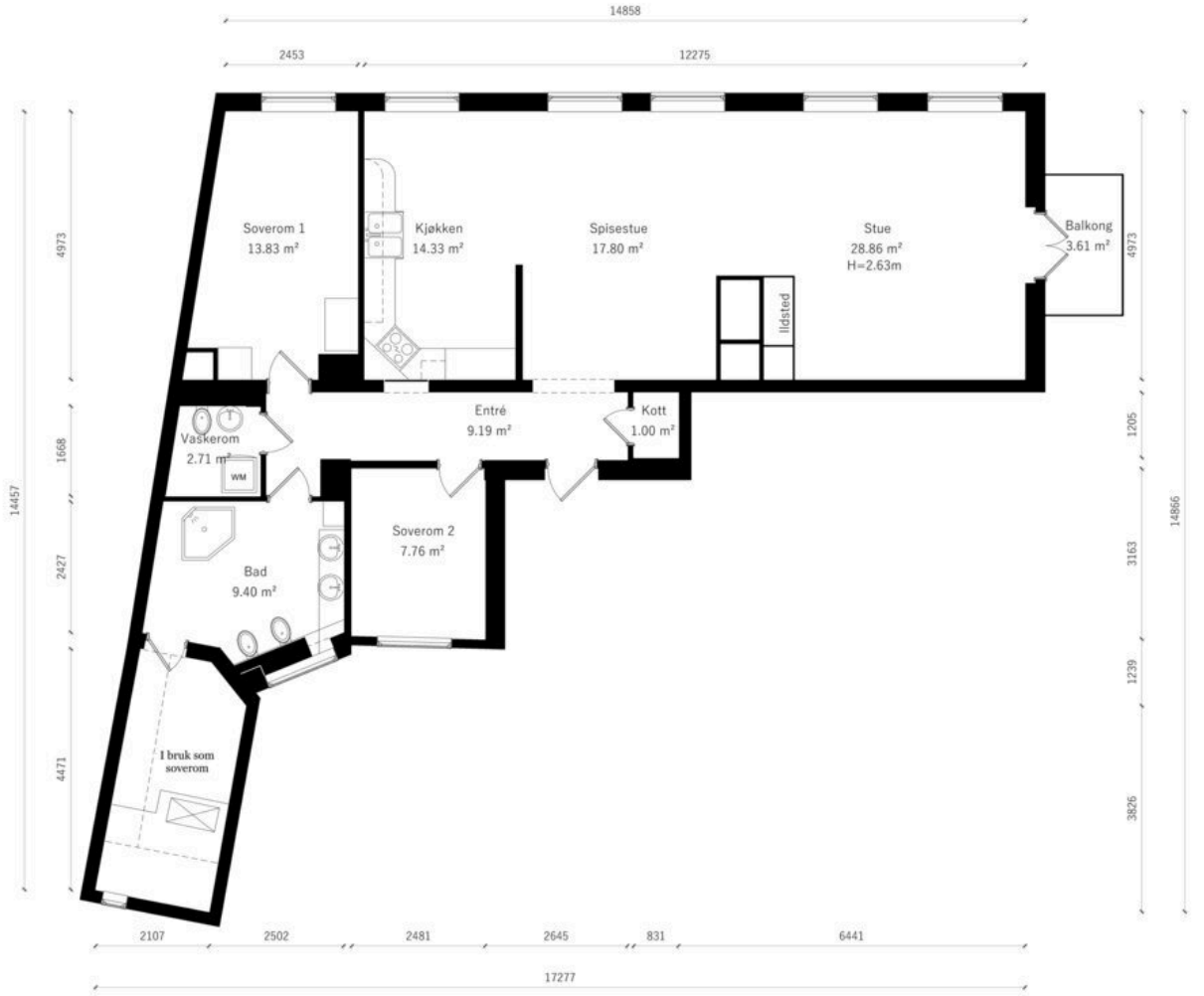
BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	134 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, entré, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 13 kvm.

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



Thereses gate 47A

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




























AEG




















GISELE








NERO
08 - 20
(09 - 20)

Informasjon

Thereses gate 47A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0134/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Thereses gate 47A, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 238, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karl Jørgen Mosvold

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)
518 209,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 508 209,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
262 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
264 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 772 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 784 959,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 119 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, entré, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 13 kvm.

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

Innhold

Boligen inneholder: Bad, vaskerom, entré, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, rom innredet som soverom og kott. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 13 kvm og en loftsbod med gulvareal på ca. 5 kvm. Loftsbod har skråtak og målbart areal er avrundet til 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater fra flere vinkler som gir rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Stuen har en romslig og gjennomtenkt utforming, med god plass til både stor sofagruppe og spisebord. Downlights i himlingen gir god belysning på kveldstid, og en stor peisovn sentralt i rommet gir både varme og hygge. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett fra 2021, og veggflatene er lyse og delikate. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong.

Balkong
Skjermet og hyggelig balkong på ca. 3,5 m² med sydvestvendt beliggenhet og utsyn mot grønne tretopper i 5. etasje. Gulvet er belagt med epoxy, og det er montert både markise og utelys. Her er det plass til et lite caféssett – perfekt for morgenkaffen eller en rolig kveld i solen.

Kjøkken
Klassisk kjøkken med profilerte fronter og praktisk utforming. Kjøkkenet er utstyrt med trebenkeplate, oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og fliser mellom benkeskap og overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer keramisk koketopp (2021), innebygd stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, samt oppvaskmaskin (2024) og kjøleskap (2019). Ventilator med kullfilter sørger for god ventilasjon. Ingen fukt eller lekkasjer er registrert.

Hovedbad
Flislagt bad med stort vindu som gir naturlig lys og god ventilasjon. Badet er utstyrt med dusjkabinett (byttet i 2022), to servanter med moderne ettgreps blandebatterier, bidé og vegghengt toalett. Badet er fra ca. 2005 (iht. tidligere salgsopplysninger), og holder en god standard.

Vaskerom
Tidligere bad som i dag fungerer som praktisk vaskerom, flislagt både på vegger og gulv. Utstyrt med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin i tidligere dusjsone. Det er også dusjbatteri montert på vegg. Fuktsøk viser normale verdier, og rommet fungerer godt i daglig bruk. Elektrisk vifte sørger for

ventilasjon.

Hovedsoverom
Stort og innbydende soverom malt i en behagelig grønnfarge. God plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, samt monterte garderobeskap med rikelig lagringsplass. Store vinduer sørger for flott lysinnslipp.

Soverom 2
Et romslig og godt utformet soverom, også malt i den samme delikate grønnfargen som hovedsoverommet. Plass til dobbeltseng og nattbord. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og rommet egner seg godt både som barnerom, gjesterom eller kontor.

Disponibelt rom / Soverom
Fra hovedbadet er det adkomst til et disponibelt rom som i dag er innredet som soverom (byggemeldt som bod). Rommet har skråtak og vindu som gir naturlig lys og lufting, samt downlights i himlingen. Det er plass til seng og kommode, og rommet kan benyttes etter behov.

Entré
Velkommen inn i en lys og ryddig entré med flislagt gulv og downlights i himling. En nisje gir plass til dekor eller oppbevaring, og et praktisk kott på ca. 1 m^2 gir god plass til yttertøy og sko. Entréen binder leiligheten sammen på en effektiv og oversiktlig måte, og bidrar til en gjennomført og god planløsning.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

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?
- Oslo Murmesterbedrift og Opak.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- El-anlegget ble kontrollert november 2020 og ingen merknader, i følge tidligere eier.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-En sprekk i taket på det største badet.

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

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Tre spotter i taket fungerer ikke.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Moderat lekkasje på toalett grunnet feilmontering av rør bak toalettet. Ble fikset opp av rørlegger.

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?
- Oppgitt i salgsoppgave 2021 og ny måling blir foretatt før salg i 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- De største utleggene er tatt ifm. rehabiliering av fasade men kan komme noen ekstra kostnader ifm. utskiftning av vinduer og rør.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

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:

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre. Sameiet har nylig rehabilitert fasaden. Arbeidene ble ferdigstilt i 2025. Oslo Murmesterbedrift har utført arbeidet. Vinduer 2- lags glass i trerammer. Vinduene er midthengslede. Eldre vinduer med ukjent alder. Ett 3-lags vindu fra 1984 på det innerste rommet. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Balkongdør fra 1979 med glassfelt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Eldre vinduer og dører med bruksslitasje
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Flere sprukne fliser og oppsprukne fuger på bad
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 m.m.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne
- Hulltaking er ikke foretatt på bad og vaskerom. Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon på bad utløser dette punktet TG 2

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker på vaskerom
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) på vaskerom
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde. Sikringen går når varmekablene settes på
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vaskerom
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne på vaskerom
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
- Det er noen bruksmerker i benkeplaten på kjøkken og blandebetteriet er løst
- Kjøkkenventilator med kullfilter
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (gjelder soilrør)
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere på EL-anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe
- Eier opplyser at det tidvis kan være dårlig trekk

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Gulvvarme på bad, vaskerom og i entré.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 687,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, renter, avdrag og internett/TV grunnpakke.

Herav:
Lån nr: 2; Kapitalkostnad rente kr. 2 791,02
Lån nr: 2; Kapitalkostnader avdrag kr. 911,97
Kapitalkostnad avdrag kr. 159,72
Kapitalkostnad rente kr. 372,19
Kabel-TV og internett kr. 220,00
Andel felleskostnader kr. 6 231,72

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 147 579,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 590 316,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Thereses gate 47 sameie, orgnr. 983 099 165

Om sameiet

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet tok opp lån i 2024 for finansiering av fasaden.

Fra årsmøte 2025

a. IN-ordning som tilbudt fra Agio
Forslag til vedtak: Avtale om IN-ordning for fellesgjeld inngås med Agio.

Protokolleres: IN-ordning koster kr 4000 + mva årlig med justeringer iht prisindeks, gjelder per lån. Om lånet refinansieres må IN avtalen videreføres nytt lånenummer. En avtale løper ut lånets nedbetalingstid, altså 20år, og kan ikke sies opp før lånet er innfridd. Gir seksjonseierne en mulighet for å betale ned deler

eller hele lånet to ganger årlig mot et gebyr på kr 467 + mva per innbetaling. Sameiet ønsker å utsette saken til ekstraordinært årsmøte, da også en eventuell endring av sameiebrøken vil ha en innflytelse på denne. Saken vedtas utsatt til ekstra ordinært årsmøte

b. Reevaluering av seksjonseierbrøken. (Justert rekkefølge)
Det er avdekket at dagens fordeling av eierbrøken i sameiet ikke er korrekt, noe som fører til at enkelte seksjonseiere betaler mer i felleskostnader enn det deres faktiske eierandel skulle tilsi. Fastsettelsen av eierbrøken for noen seksjoner var basert på midlertidige byggetegninger som ikke ble realisert, og dette har resultert i en skjev fordeling. For å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnader og en korrekt eierbrøk, foreslås det en justering slik at eierbrøken reflekterer den faktiske størrelsen og andelen til hver seksjon i sameiet. Endring av eierbrøken krever flertall i sameiet i henhold til eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å justere eierbrøken for hver seksjon slik at den samsvarer med den faktiske eierandelen i sameiet.

Protokolleres: Revidert Forslag til vedtak: Sameiet undersøker kostnad for oppmåling og det juridiske for justering av eierbrøk for hver seksjon. Dersom dette er økonomisk gjennomførbart så kan styret gjennomføre nye målinger som kan legges til grunn for avstemming om ny brøk i årsmøte.
Revidert forslag vedtas med 10/11 stemmer.

c. For å beholde god likviditet i sameiet foreslår styret en ekstra innbetaling på kr 100.000 fordelt over to avdrag iht eierbrøken. Sameiet har opplevd uforutsette kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold i form av falleferdige skorsteiner, feieluker, defekte låser/dører og skadedyrbekjempelse. Sameiet vil som følge av dette oppleve et bunnpunkt i likviditeten i mai-måned, før økonomien tar seg opp igjen.

Forslag til vedtak: Sameiet fakturerer eiere iht eierbrøken for et samlet totalbeløp på kr. 100.000 i form av to fakturaer fordelt iht eierbrøk.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt. Styret ber Agio sende ut fakturaer.

d. Innlemming av boder i oppgangen

Bodene i oppgang B og A innlemmes til de respektive seksjoner, slik at seksjonseierne har råderett igjen. Boder/kott ligger innenfor seksjoneringsgrensene, samt brannseksjoneringsskille etter gjeldende tegninger. Bodene/kottene opptar areal i seksjonene som eier betaler felleskostnader for.

Forslag til vedtak: Seksjonseiere med bod innenfor seksjoneringsgrenser har råderett til denne, men plikter å holde utvendig vedlikehold og installasjon av branndør dersom kott tas i bruk igjen.

Protokolleres: Revidert Forslag til vedtak: Seksjonseiere som har brukt boder tidligere får tilbakeført bruksretten frem til det avklares om bodene ligger innenfor seksjonsgrensene. Dette kan gjøres samtidig som den planlagte oppmålingen av seksjonene. Seksjonsgrensene kartlegges snarest mulig.
Revidert forslag vedtas med 8/11 stemmer.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 518 209,-pr. 13.05.2025

Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.67.67227 - DNB
Geldende rente: 6,90 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 3 231 962,94
Registrert lånesaldo på leiligheten: 64 363,98
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 20.03.2042

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.85.28866 - DNB
Geldende rente: 7,40 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 7 322 436,64
Registrert lånesaldo på leiligheten: 453 844,87
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 30.08.2044

Fellesformue

Kr 68 139,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Beboer plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke luftes i bakgården. Utlegging av mat er ikke tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79040671

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 786 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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i et populært boligområde med grønne omgivelser. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Servicetilbud:
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Bislett og Adamstuens mangfold av fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. De nærmeste er Coop Ekstra, Kiwi og Bunnpris. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, Pizza Pancetta, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

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

Rekreasjonsmuligheter:
Det finnes flere flotte parker i området som Idioten, Stensparken, Marienlyst, St. Hanshaugen og Frognerparken. Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; ECO, SATS på Bislett, Bislet bad og Bislet Stadion.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk "rett ut døren". Herfra kan du via gode ruteforbindelser ta deg helt til Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen, Storo, m.m. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man seg raskt til Frognerseteren eller Sognsvann. Det er dessuten lagt inn nye trikkeskinner som er tilpasset stillegående trikker som Oslo kommune har planer om å innføre i 2020.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger. Det innerste rommet byggemeldt som bod. Rommet er innredet som soverom. Denne endringen med tillagt areal og bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent hos kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255, datert 28.07.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker
Thereses gate 43 - Oppføring av to balkonger
Saksnummer: 202554010

Thereses gate 44 A - Bruksendring fra butikk til frisør
Saksnummer: 202551652

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/238/21:
09.09.1861 - Dokumentnr: 919869 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:238
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1894 - Dokumentnr: 990835 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:238
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1985 - Dokumentnr: 66845 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

15.07.1986 - Dokumentnr: 42899 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/2397
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

28.01.2010 - Dokumentnr: 68468 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 149/2404

02.04.2001 - Dokumentnr: 18484 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:10
Bestemmelser om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2001 - Dokumentnr: 37462 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:1-11
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og 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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, Finn.no, Hjem+, Nordvik Ekstra og Nordvikbolig.no kr. 36 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 700,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 582,-

Samlet skal selger betale kr. 164 563,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Thereses gate 47A

Thereses gate 47A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	**4 min** 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	**14 min** 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	**16 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	**11 min** 0.9 km
Heltberg Bislett		**4 min**
Akademiet videregående skole O...	450 elever	**4 min** 0.4 km

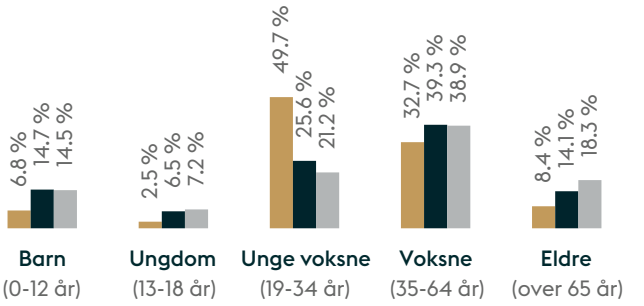
Offentlig transport

Bislett	Linje 17, 18	**1 min** 0.1 km
Bislett i Thereses gate	Linje 19N	**2 min** 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**17 min** 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	**18 min** 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 2.7 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	**5 min** 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	**4 min** 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min
The Work Out	2 min
SATS Bislett	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 47A, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Karl Jørgen Mosvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2021

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: 79040671
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Murmesterbedrift og Opak

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

Eventuell kommentar: El#anlegget ble kontrollert november 2020 og ingen merknader, i følge tidligere eier.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: En sprekk i taket på det største badet.

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

Beskriv: Dårlig trekk til tider.

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?
Ja

Beskriv: Tre spotter i taket fungerer ikke.

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?
Ja

Beskriv: Moderat lekkasje på toalett grunnet feilmontering av rør bak toalettet. Ble fikset opp av rørlegger.

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? Oppgitt i salgsoppgave 2021 og ny måling blir foretatt før salg i 2024.

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?
Ja

Beskriv: De største utleggene er tatt ifm. rehabiliering av fasade men kan komme noen ekstra kostnader ifm. utskiftning av vinduer og rør.

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: 21-0134/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 238, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3079 **Referansenummer:** KS1109

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre. Sameiet har nylig rehabilitert fasaden. Arbeidene ble ferdigstilt i 2025. Oslo Murmesterbedrift har utført arbeidet.

2- lags glass i trerammer. Vinduene er midthengslede. Ukjent alder. Eldre vinduer. Ett 3- lags vindu fra 1984 på det innerste rommet.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Balkongdør fra 1979 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har epoxy e.l. Avrenning fra balkongen over kanten av balkongen. Balkongen er på ca. 3,5 m². Det er lys og markise på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av Soon Takst og er datert 2023 på skjematur fra foreningen Huseierne. Rapporten er bygget opp med fargekoder og med kostnadsestimater. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljert oversikt over vurderinger og kostnader.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett i stuen og soverommene. Fliser i entréen. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. I nettannonse fra salg i 2021 står at flater er nymalt og at parkett i stue og kjøkken er fra 2021. Parkett på soverom mot Theresesgate er fra 2015.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gangen og i stuen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i tegl. Åpen peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller.

Profilerte innerdører med terskler. Noen mindre bruksmerker.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Gulvvarme på bad, vaskerom og i entré. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Hovedbad:

Flislagt bad med dusjkabinett, to servanter med ett greps blandebatterier, bidé og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra forrige salg er badet fra "ca. 2005". Dusjkabinett er byttet i 2022.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Elektrisk styrt vifte. Avtrekksventil i kanal.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot annet våtrom og yttervegg/nab. Det er mulig å ta hull eksempelvis i boden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Vaskerom:

Flislagt vaskerom, opprinnelig et bad med dusjnisje. Servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (plassert i gammel dusjsone). Det er dusjbatteri på veggen. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med rommet. I følge nettannonse fra forrige salg er badet fra "ca. 2005".

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at dusjen ikke er bruk.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er opplyst i annonse fra forrige salg at kjøleskap er fra 2019, koketoppp fra 2021. Ny oppvaskmaskin i 2024.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Hovedbad: Skjult anlegg. Rør trukket ut til koblingspunkter

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

av vegg/gulv. Vaskerom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventiler (elektriske) på vaskerom og bad. Spalteventil i vinduet på det innerste rommet. Friskluftsventil på soverommet mot bakgården.

Kasse med innebygget varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på soverommet mot gaten. Berederen har overløp inn på tilstøtende vaskerom for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter. Kursene er merket. 13 kurser.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

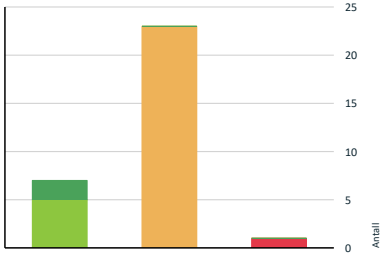
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tilsendte tegninger datert 2010 er det innerste rommet byggemeldt som bod. Rommet er innredet som soverom på befaringen. Bruken av rommet krever bruksendring. Kontakt kommunen for nærmere informasjon om prosess og krav.

Sammendrag av boligens tilstand

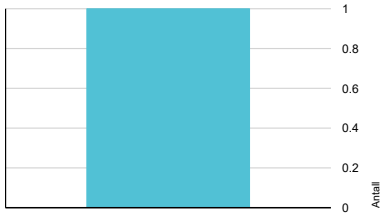
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags glass i trerammer. Vinduene er midthengslede. Ukjent alder. Eldre vinduer. Ett 3- lags vindu fra 1984 på det innerste rommet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Vinduene er trege å betjene. Utvendig tetting (beslag) på det nyeste vinduet på det innerste rommet mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. I dette tilfellet kan det også være krav til utforming siden gården står på gul liste.



Manglende utvendig fuktsikring (beslag).

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås).

TG 2 Dører - 2

Balkongdør fra 1979 med glassfelt.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med generell bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Døren er noe hard å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Døren nærmer seg bytte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har epoxy e.l. Avrenning fra balkongen over kanten av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 3,5 m². Det er lys og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). I dette tilfellet skulle rekkverkshøyden være 120 cm.

Åpning mellom balkonggulv og rekkverk er ca. 12-13 cm.

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av Soon Takst og er datert 2023 på skjematur fra foreningen Huseierne. Rapporten er bygget opp med fargekoder og med kostnadsestimater. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljert oversikt over vurderinger og kostnader.

TG satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulv: 3- stavs parkett i stuen og soverommene. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

I nettannonse fra salg i 2021 står at flater er nymalt og at parkett i stue og kjøkken er fra 2021. Parkett på soverom mot Theresesgate er fra 2015.

TG 2 Overflater - 2

Gulv i gang: Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere sprukne fliser og oppsprukne fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ta opp fliser og legge på nytt hvis mulig. Det er viktig at underlaget er helt "dødt". Underlag for flis kan være gipsplate eller støp. Kontakt flislegger for vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gangen og i stuen.

Største avvik er målt til ca. 15 mm. gjennom hele stuen og ca. 13 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Åpen peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

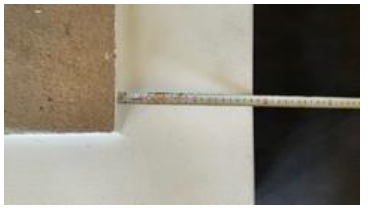
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eier opplyser at det tidvis kan være dårlig trekk.

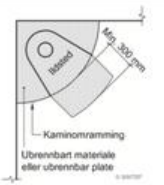
Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dette vil typisk være sameiets ansvarsområde å gjøre undersøkelser på pipeløp. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



For kort «peisplate» Ca. 18 cm.



Prinsippskisse peisplate. (Kilde: Sintef).

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Noen mindre bruksmerker.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Gulvvarme på bad, vaskerom og i entré. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjkabinett, to servanter med ett greps blandebatterier, bidé og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra forrige salg er badet fra "ca. 2005". Dusjkabinett er byttet i 2022. (Det er fremlagt faktura fra Ringside AS).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Bevegelse i bygget og/eller dårlig grunnarbeid kan ikke utelukkes som årsak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser kan de ytterste konsekvens løsne. Kontakt baderomsentreprenør eller en god flislegger for vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser svakt fall mot sluk. ved sluket er gulvet omtrent i vater. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel ut i gangen er ca. 5-6 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel til det innerste rommet er ca. 12 mm. Høyde på terskel er ca. 95 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Ubedring av fallforhold er omfattende. Kontakt baderomsentreprenør for vurdering.



Silikon slipper i overgangen mellom gulv og vegg.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

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

Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon eller informasjon om utførelse. Det er derfor usikkerhet knyttet til membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å beholde dusjkabinettet for god kontroll på bruksvann.



Sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med to servanter med ett greps blandebatterier. Dusjkabinett med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og bidé.

Dusjkabinett er byttet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Avtrekksventil i kanal.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot annet våtrom og yttervegg/nab. Det er mulig å ta hull eksempelvis i boden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom, opprinnelig et bad med dusjnisje. Servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (plassert i gammel dusjsone). Det er dusjbatteri på veggen. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med rommet. I følge nettannonse fra forrige salg er badet fra "ca. 2005".

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bevegelse i bygget og/eller dårlig grunnarbeid kan ikke utelukkes som årsak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakt flislegger for vurdering.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Punktsjekk med vater viser feil fall. Det måles motfall ved døren. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 0 (null) mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Sikringen går når varmekablene settes på.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Utbedring av fall er en relativt omfattende jobb. Hvis man ønsker å benytte rommet som bad anbefales å installere kabinett.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring. Synlig membranmansjett nede i sluket.

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

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Det er derfor usikkerhet knyttet til membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. (Ikke i bruk). Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at dusjen ikke er bruk.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet har ukjent alder. Hvis kjøkkenet er nyere enn 2010 vil dette utløse krav til komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er opplyst i annonse fra forrige salg at kjøleskap er fra 2019, koketoppp fra 2021. Ny oppvaskmaskin i 2024. (Det er fremlagt faktura fra Ekjøp).

Det er noen bruksmerker i benkeplaten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Blandebatteriet er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste blandebatteri.



Benkeplateskjøt spriker.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Hovedbad: Skjult anlegg. Rør trukket ut til koblingspunkter av vegg/gulv. Vaskerom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ukjent historikk på anlegget. Det antas at anlegget er byttet i forbindelse med rehabilitering av bad.

Det har vært en lekkasje bak toalett. Dette ble utbedret av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Ukjent alder på soilrør. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vær oppmerksom på at hvis man må bytte rør kan våtrom berøres. I ytterste konsekvens må deler av bad rives. Det ligger inne en plan om oppgradering av vertikale rør innenfor et åtte års perspektiv. (Ref. årsmøteinnkalling).

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventiler (elektriske) på vaskerom og bad. Spalteventil i vinduet på det innerste rommet. Friskluftsventil på soverommet mot bakgården.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

TG 2 Varmtvannstank

Kasse med innebygget varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på soverommet mot gaten. Berederen har overløp inn på tilstøtende vaskerom for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Tilkoblingspunktet på selve berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilkoblingskabel er trukket ut av veggen og det antas at beredere er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter. Kursene er merket. 13 kurser.

Tidligere eier har opplyst det ble utført eltilsyn i 2020. DLE (det lokale eltilsyn) presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilsynet. Tilsynet er opplyst å være uten avvik.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Tre downlights i entréen virker ikke. Det er forsøkt å bytte lyspærer. Det er derfor mulig at det er trafo som må byttes. Kontakt elektriker for feilsøk.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

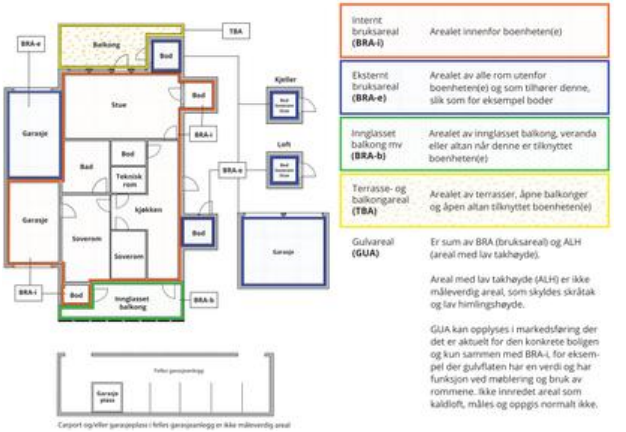
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	119			119	4	2	121
Loft		2		2			2
Kjeller		13		13			13
SUM	**119**	**15**			**4**	**2**	**136**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, vaskerom, entré, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, rom innredet som soverom, kott		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,63 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 13 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 2 m². Bodene er merket med 21.

Boder er påvist av eier og merket med seksjonsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tilsendte tegninger datert 2010 er det innerste rommet byggemeldt som bod. Rommet er innredet som soverom på befaringen. Bruken av rommet krever bruksendring. Kontakt kommunen for nærmere informasjon om prosess og krav.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det innerste rommet bak badet er innredet som soverom, men tilfredsstiller ikke krav til dagslysinngang.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	1

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	238		21	786 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Thereses gate 47 A

Hjemmelshaver
Mosvold Karl Jørgen

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Thereses gate 47	149 / 2404	983099165

Felles gjeld:
Kr. 66 484 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Boltekløkka/Bislett sentralt i Oslo. Kort avstand til Oslo sentrum, Bislet stadion, Stensparken, St. Hanshaugen park, forretninger, servicetilbud med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 238
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

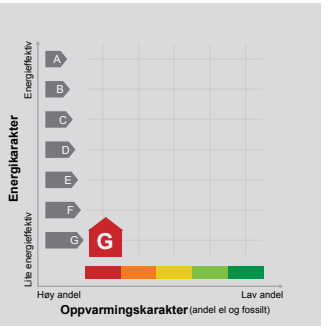
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KS1109

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 47A
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528132
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-132158
Dato	06.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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 urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Christiania Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	21-0134/25
Vår ref.:	BO-2025-197-021
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	13.05.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«21-0134/25»* på andel/seksjon nummer 21 i 197 - Thereses Gate 47 Sameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	197 - Thereses Gate 47 Sameie
Org.nr.:	983099165
Seksjons-/andelsnr.:	021
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	216/238/021
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Sindre Tollan Sørensen
Styrets epost:	tg47@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79040671.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Thereses gate 47 A, 0354 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Mosvold, Karl Jørgen
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	149
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Lån nr: 2; Kapitalkostnad rente	2 791,02
Lån nr: 2; Kapitalkostnader avdrag	911,97
Kapitalkostnad avdrag	159,72
Kapitalkostnad rente	372,19
Kabel-TV og internett	220,00
Andel felleskostnader	6 231,72
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**10 686,62**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 13.05.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån 1636.67.67227 - DNB
Geldende rente:	6,90 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	3 231 962,94
Registrert lånesaldo på leiligheten:	64 363,98
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	20.03.2042

Beskrivelse:	2242 - Lån 1636.85.28866 - DNB
Geldende rente:	7,40 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	7 322 436,64
Registrert lånesaldo på leiligheten:	453 844,87
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	30.08.2044

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 13.05.2025: **kr. 518 208,85**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	568 335
Andel formue pr. 31.12.2024:	66 139

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET THERESESGATE 47

YTRE ORDEN:

1) Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som: kasser, sportsartikler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

2) Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne MÅ unngås. Styret oppfordrer til kildesortering, og komprimering av søppel.

3) Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass. På søndager og helligdager er dette forbudt før kl. 12.00. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkong er forbudt.

4) Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne, etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Eventuelle dispensasjoner kan gis av styret.

5) Ytterdørene skal til enhver tid være låst.

6) Motorsykler, mopeder og lignende tillates parkert i bakgård, på betingelse av at motoren til enhver tid er slått av. Kjøretøyet må trilles inn og ut av bakgården. Brudd på denne regel medfører at kjøretøyet ikke lenger får parkeres i bakgård.

7) Biler, motorsykler og andre gjenstander får ikke parkeres på gate foran innkjørsel til oppgang B, eller i selve innkjørselen. Kun kortvarig av- og pålessing, samt tilbringing/henting av personer som er avhengig av slik hjelp, er tillatt. Styret kan gi dispensasjon for håndverkeres biler, dersom dette er avtalt på forhånd. Brudd på denne regel vil medføre borttauing.

FELLES ROM:

1) Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen plikter han å påse at det blir lukket. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

2) Om sommeren plikter beboer å la vinduer og ventiler i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.

3) Lys på loft og kjeller skal være av når disse forlates med mindre annen informasjon er meddelt.

4) Vasking og tørking av tøy i kjeller er forbudt. Det vil være anledning for tørking av tøy på loftet.

INDRE ORDEN:

1) Beboer plikter å holde de rom der det er vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysning unngås. Eier er ansvarlig for enhver skade på gården som følge av vannlekkasje.

2) Har leiligheten egen veranda plikter beboeren å fjerne is og snø. Hvis dette ikke utføres blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå. Beboer må ikke spyle balkong, den skal vaskes. Videre kan ikke løse, lette gjenstander som blomsterpotter, og lignende, oppbevares på balkong. Dette for å unngå at vannsøl eller gjenstander treffer forbipasserende.

3) Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i gården. I denne tiden må det ikke spilles musikk, forårsakes sjenerende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved selskapeligheter som forvente så vare utover kl. 23.00 skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke drives musikkøvelse mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

HUSDYR:

1) Beboer plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke luftes i bakgården. Utlegging av mat er ikke tillatt.

GENERELLE REGLER:

1) Beboere plikter å meddele til styret hvis nøkler til felles dører blir borte. Beboer må selv dekke kostnaden for å erstatte nøklene og evt. Bytte ut låsene. Låseutskifting i inngangsdører blir nødvendig dersom det er fare for at forsvunne nøkler kan bli brukt til å gjøre innbrudd. Styret skal vurdere behovet for å bytte ut låser.

2) Beboere må forsikre seg om at de vet hvor hovedkranen(e) til leiligheten er og hvordan man stenger av vannet.

3) Eiere som leier ut plikter å meddele styret om sin adresse, antall leietakere og deres navn. Dette for at styret til enhver tid skal ha oversikt over hvor mange som bor i gården.

NB! Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER

FOR BOLIGSAMEIET

Theresesgt. 47

Vedtatt i sameiermøte

den 05.03.2009

i medhold av lov om eierseksjoner

27. Mai 1997

§2 endret i årsmøte 23.5.2018

§5 endret i årsmøte 8.9.2022

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.10.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 216, bnr 483 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Erstatning og gebyr for forsøpling: Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utgifter sameiet har til å rydde bort søppel og andre gjensatte gjenstander i fellesarealene, samt til å reparere skadeverk.

Styret kan i tillegg utskrive et gebyr. Størrelsen på gebyret skal reflektere ulempene og ekstraarbeidet forsøplingen/skadeverket medfører, og den skal virke preventivt. Størrelsen på gebyret kan maksimalt være like stor som de utgiftene sameiet har hatt. Gebyret kommer i tillegg til erstatningen for utgiftene etter første punkt ovenfor.

Dugnad: Hver enkelt sameier plikter å sende én representant til dugnad. Styret plikter å innkalle til dugnad med 3 ukers varsel. Styret gis fullmakt til å innkreve en bot etter styrets skjønn mellom kr 500 og kr 1000 til de sameiere som ikke deltar. Alternativt gis det et påslag på felleskostnadene med mellom kr 500 og kr 1000 for hver dugnad til alle seksjoner, men at de som deltar får beløpet godskrevet på neste faktura.

I forbindelse med dugnad kan styret varsle om at sykler eller annet hvor eierskap/bruk ikke er vist kan kastes for sameiets regning. Varselet skal være minst 30 dager.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig velikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Dokumentet "Takterrasse – Vedlikeholdsplikter for Seksjonseiere og Sameiet", vedtatt i sameiermøte, fastslår fordelingen av vedlikeholdsplikter mellom Sameiet og seksjonseiere med bruksrett til takterrasse.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar opprettelse av fond til dekning av fremtidige nødvendige vedlikeholdsutgifter. Styret bestemmer beløp på månedlig overføring til vedlikeholdsfondet. All bruk av midler i vedlikeholdsfondet må godkjennes under et årsmøte.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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 har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsoppgaver som er nødvendige.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møteledernes stemme utslaget.

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. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet 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.

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren 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 av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

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

§ 16. 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 kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. Mai 1997.

197 – Thereses gate 47 sameie
Innkalling til årsmøte 2025
Dato: 01.04.2025 kl. 18:00
Sted: Digitalt over teams (lenke sendes ut 31.03.2025)

---

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
   b. Godkjenning innkalling
   c. Valg av referent
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av protokollunderskrivere
   f. Valg av tellekorps
   g. Godkjenning av dagsorden

2. **Årsmelding 2024 fra styret**

   Forslag til vedtak: Årsmelding 2024 godkjennes

3. **Årsregnskap 2024, samt revisors beretning 2024 (Ettersendes)**

   Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2024 godkjennes

4. **Godtgjørelse til styret**

   Forslag til vedtak: styrehonorar beholdes likt fra foregående år. Kr 40.000, -

5. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2024-2026

   Forslag til valg: Det velges ny styreleder og to nye styremedlemmer.

6. **Innkomne forslag:**
   Fra styret:

   a. IN-ordning som tilbudt fra Agio

      Forslag til vedtak: Avtale om IN-ordning for fellesgjeld inngås med Agio.

   b. For å beholde god likviditet i sameiet foreslår styret en ekstra innbetaling på kr 100.000 fordelt over to avdrag iht eierbrøken. Sameiet har opplevd uforutsette kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold i form av *falleferdige skorsteiner, feieluker, defekte låser/dører og skadedyrbekjempelse*. Sameiet vil som følge av dette oppleve et bunnpunkt i likviditeten i mai-måned, før økonomien tar seg opp igjen.

      Forslag til vedtak: Sameiet fakturerer eiere iht eierbrøken for et samlet totalbeløp på kr. 100.000 i form av to fakturaer fordelt iht eierbrøk.

      Fra seksjonseiere:

   c. Innlemming av boder i oppgangen

      Bodene i oppgang B og A innlemmes til de respektive seksjoner, slik at seksjonseierne har råderett igjen. Boder/kott ligger innenfor seksjoneringsgrensene, samt brannseksjoneringsskille etter gjeldende tegninger. Bodene/kottene opptar areal i seksjonene som eier betaler felleskostnader for.

      Forslag til vedtak: Seksjonseiere med bod innenfor seksjoneringsgrenser har råderett til denne, men plikter å holde utvendig vedlikehold og installasjon av branndør dersom kott tas i bruk igjen.

   d. Reevaluering av seksjonseierbrøken.

      Det er avdekket at dagens fordeling av eierbrøken i sameiet ikke er korrekt, noe som fører til at enkelte seksjonseiere betaler mer i felleskostnader enn det deres faktiske eierandel skulle tilsi. Fastsettelsen av eierbrøken for noen seksjoner var basert på midlertidige byggetegninger som ikke ble realisert, og dette har resultert i en skjev fordeling.

      For å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnader og en korrekt eierbrøk, foreslås det en justering slik at eierbrøken reflekterer den faktiske størrelsen og andelen til hver seksjon i sameiet. Endring av eierbrøken krever flertall i sameiet i henhold til eierseksjonsloven.

      Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å justere eierbrøken for hver seksjon slik at den samsvarer med den faktiske eierandelen i sameiet.

   e. Dato for dugnad fastsettes i fellesskap

      Vedtak: xx.xx.2025

   f. Diskusjonssak: Hvordan løse fremtidige økonomiske utfordringer for sameiet?

      Oppsummering:

Vedlegg

- Styrets årsmelding 2024
- Årsregnskap 2024 (ettersendes)
- Revisors beretning 2024 (ettersendes)
- Budsjett 2025.
- Tilbud om IN-ordning fra Agio forvaltning.
- Fullmaktsskjema.

Oslo 21.03.2025

Styret i Thereses Gate 47

STYRETS ÅRSMELDING 2024

197 - Thereses gate 47 Sameie

ORG NR 983 099 165

Styrets årsmelding 2024
for
Thereses gate 47 Sameie

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Thereses gate 47 består av totalt 23 seksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. **983 099 165** og ligger i Oslo kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2024-2026

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret avholder styremøter månedlig, og tettere mindre møter ved behov. Løpende uformell kommunikasjon underveis i prosjektoppfølging.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

i) Fasaderehabilitering
Det etterlengtede fasadeprosjektet ble utført og ferdigstilt på nyåret 2025. Arbeidene økte betraktelig i omfang da skadene var enda mer omfattende enn vi og entreprenør hadde forestilt oss. Det medførte at et større omfang puss måte fjernes før ny puss ble lagt på. Det har også vært store skader på trekninger og dekor, og entreprenør har måtte lage nye elementer som er hengt opp.

Det ble også oppdaget omfattende korrosjonsskader i bjelkene som forsterker i overkant av vinduer. Dette medførte den største endringsmeldingen i prosjektet, og er beskrevet i tidligere felles e-post. I tillegg fant murerne flere områder hvor det er murt uten forband slik at teglveggen henger dårlig sammen. Dette er utbedret ved hjelp av ny teglstein som er murt opp. Trekledning i 6. etasje på fronten er skiftet, og her ble det oppdaget at opprinnelig konstruksjon har manglet lufting (utlekting bak kledningsbordene). Dette har medført alvorlig råteskader og behov for å bytte ut deler av konstruksjonsvirke, samt sette opp lekter bak ny panel for å unngå fremtidig råteskader. Det kan antas at samme forhold gjelder mot bakgård.

Alt i alt står resultatet seg svært bra, noe man også innimellom kan høre fra forbipasserende. Det gjenstår noe småplukk helt nederst på fasaden, spesielt ved B-inngangen. Dette har entreprenør lovet å fikse så snart været tillater det. Vi er avhengige av døgntemperaturer over 5 grader i en periode.

ii) Skorsteiner
Det er utbedret to stk skorsteiner som har vært nære ved kollaps. Aktuelle skorsteiner har vært i dårlig stand siden tilstandsvurderingen som ble utført i 2012, men da kun med skjevheter/krenget. Nå har vi kommet dit hen at de har revnet. Det har dermed vært behov for gjenoppmuring av disse.

Èn skorstein ble utbedret i tilknytning fasadeprosjektet i fjor, mens den andre ble utført februar 2025 samtidig som utbedring av pålegg fra feiervesenet (Oslo brann og redningsetat). Generelt har denne typen arbeider en stor kostnadsdriver i form av stillasleie. Skorsteinen som ble utbedret i forbindelse med fasadeprosjektet ble tatt av restpenger fra låneopptaket, mens den andre er dekket av oppsparte midler i sameiet for å dempe de økte kostnadene eierne har måtte oppleve de siste par årene. Bruken av midler kan forsvares ved at budsjettet for 2025 legger opp til at vi oppbudsjetterer med penger for kommende vedlikeholdsetterslep.

Resterende skorsteiner er vurdert å være i OK stand uten behov for gjenoppmuring.

iii) Avvik fra Brann og redningsetaten
I slutten av 2024 ble det iverksatt tilsyn fra brann og redningsetaten for å kartlegge tilstanden på skorsteiner. Tilsynet ble utført av feiere i hver enkelt seksjon, samt sameiet/bygården som helhet. Sameiet fikk avvik på manglende mulighet for feiing av enkelte skorsteiner. I tillegg fikk vi avvik på innsatte sotluker i kjelleren om ble montert i tilknytting piperehabiliteringen for noen år siden. Dette ble utbedret av Oslo Murmesterbedrift som en reklamasjonssak, og samme firma fikk i oppgave å utbedre avvik med feieluker. Det er nå montert feieluker i samtlige skorsteiner som muliggjør fremtidig feiing og renhold for å unngå pipebranner. I tillegg var det behov for å etablere sikringsutstyr slik at feier kan gå på taket for å feie pipe lengst borte fra Thereses gate. Pipen her går gjennom bad i den øverste seksjonen, noe som umuliggjør montasje av feieluke.

iiii) Skadedyr
Det er observert tilfeller av farao-maur i A-oppgangen. Maurene er oppdaget i en kjede av ovenstående seksjoner, noe som er typisk da maurene beveger seg langs varme vannrør. Det ble iverksatt tiltak ved skadedyrbekjemper som har vært på befaring flere ganger, for å dele ut limfeller og legge ut gift.

Maurene kommer ofte fra importerte matvarer som ikke går gjennom den nøyeste kvalitetskontroll. For friske personer utgjør ikke mauren noen fysisk fare, men den kan angripe sår hos pasienter på eksempelvis sykehus i tillegg til at den er til fare for astmatikere. Uansett er det ganske ekkelt å ha i en bosituasjon.

Status medio mars er at 3. og 4. etasje er friskmeldt i de seksjonene hvor maur er påvist. Det er ikke påvist i seksjon i 5. etasje.
Det påregnes en runde til med utlegging av åte for å friskmelde seksjonene i 1. og 2. etasje. Kostnad for å bekjempe slike invasjoner løper seg til ca 40.000 kroner og gjør utrolige kjedelige innhogg i økonomien til sameiet.

Styret ønsker å bruke anledningen til å minne alle beboere på om å melde fra dersom maur observeres eller går i limfellene som skadedyrbekjemper har delt ut. Det ligger også en hel del feller i styreboden i kjelleren dersom man har behov for det.

iiiii) Rørfornying

Rørfornying av stikk- og bunnledninger ble utført i etterkant av forrige årsmøte 2024. Arbeidet tok én full arbeidsuke og ble utført til avtalt tid og pris. Styret fikk etter mye purring og masing oversendt FDV-dokumentasjon som inkluderer kamerakjøring gjennom rørene som dokumenterer utført arbeid. På forhånd ble det konstatert brudd/hull i stikkledningen som går ut av bygget. Denne måtte forsterkes før rørfornyingsstrømpe ble montert.
Innenfor en periode på 8 år bør avløpsrørene som går gjennom seksjonene vertikalt også gjennomgå lik behandling.

2. IN ordning

   Etter at det ble tatt opp stort lån i forbindelse med fasadeprosjektet, er det flere som lar seg merke til en markant økning i fellesutgifter. Det er fra flere beboere et ønske om IN ordning/avtale, slik at man har mulighet for å betale ned sin del eller deler av den. Dette er noe som skal stemmes over, og for at det kommer på plass, krever det et formelt flertall. Som vedlegg finnes det informasjon om en slik løsning.

3. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

   Fornyelse bør etter hvert vurderes ved inngang B-oppgang. Teleskadet asfalt med dårlig avrenning for nedbør. Gjerde og beplantning er slitt og bør vurderes oppgradert, samt fliser på begge utvendige trapper begynner å bli løse og ha behov for en oppfriskning.

4. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

   Dugnad bør gjennomføres våren 2025, men ingen store prosjekter er planlagt i denne sammenheng.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Eiendomsmasse

Sameiet ble oppført 1986 og består totalt 23 boenheter i en boligblokk.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 79040671
Egenandelen er p.t. kr 12 000,-

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. *Resultat for 2024*

Regnskapet viser et underskudd på kr xxxxx (Ettersendes når den mottas fra forretningsfører)

Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 184.443,-. Ellers vises det til de enkelte tall i budsjettet. Merk at kostnader for pipemuring og utbedring av avvik ikke inngår i budsjettet, samt at en del forutsetninger har vist seg konservative.

Ettersom det er brukt en del penger på ikke-planlagte aktiviteter som pipemuring, feieluker og fjerning av skadedyr vil sameie oppleve noen måneder med dårlig likviditet. Budsjettet tilsier at dette vil ta seg opp fra og med juni-måned, hvorav mai-måned vil bli bunnpunktet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. *Finansiell risiko*

Sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være moderat.

B. *Kredittrisiko*

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2 G.

C. *Likviditetsrisiko*

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være moderat.

D. *Markedsrisiko*

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være liten.

Styret i Thereses gate 47 Sameie

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
48 kvm	1	1 825	2 008
53 kvm	1	2 015	2 217
68 kvm	1	2 585	2 844
78 kvm	4	2 966	3 262
104 kvm	1	3 954	4 350
105 kvm	1	3 992	4 391
106 kvm	3	4 030	4 433
107 kvm	4	4 068	4 475
125 kvm	1	4 753	5 228
126 kvm	1	4 791	5 270
142 kvm	4	5 399	5 939
149 kvm	1	5 665	6 232
Sum andel felleskostnader		**91 403**	**100 544**
Sum årlig		**1 096 840**	**1 206 524**
Endring av felleskostnader			**10 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 184 443

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Litt høyt, spesielt etter nytt lån er tatt opp. Økes med 10%, og to-pakke nedjus

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3110	Kabel-TV	21	535	134 820	220	55 440
3124	Uteareal	1	4 665	55 980	4 850	58 200
Sum						**113 640**

Kommentar til endringen

To-pakke er fjernet.
Økes med 4%

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	300 660	-
3106	Avdrag lån	46 728	207 495
3107	Renter lån	142 740	612 429
	Sum		**819 924**

Kommentar til endringen

(300.00 stammer fra kapitalinnhenting for rør)

Sett inn nedbetalingsplan fra bank
sett inn nedbetalingsplan fra bank (Hanne tor Lars ir der oppgjort en avsjon nr 24 som har andel fellesgjelde på 2mill - hva er dette?

Driftskostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
	Driftskostnader						
6300	Leie lokale	0	0	0		0	
6310	Leie container/seppelkjøring	0	0	0		0	
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	414 688	552 917	580 563		580 563	
6321	Vannavlesning	0	0	0		0	
6325	Søppelsug FDV	0	0	0		0	
6340	Elektrisk energi	32 434	43 245	45 408		45 408	
6341	Propan	0	0	0		0	
6342	Fyringsolje	0	0	0		0	
6345	Fjernvarme	0	0	0		0	
6346	Oppvarming tappevann	0	0	0		0	
6350	Propan	0	0	0		0	
6360	Renhold	35 166	46 888	49 232		49 232	
6361	Renhold inneareal	0	0	0		0	
6400	Leie maskiner	0	0	0		0	
6410	Leie inventar	0	0	0		0	
6420	Leie datasystemer	0	0	0		0	
6430	Leie andre kontormaskiner	0	0	0		0	
6440	Leie transportmidler	0	0	0		0	
6490	Annen leiekostnad	0	0	0		0	
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0	0	0		0	
6520	Verktøy, utstyr m.m.	335	447	469	400	400	*Hva er dette?*
6510	Håndverktøy	0	0	0		0	
6550	Driftsmateriale	0	0	0		0	
6551	Datarutstyr	0	0	0		0	
6560	Rekvisita	0	0	0		0	
6561	Belysning	0	0	0		0	
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	0		0	
6590	Annet driftsmateriale	0	0	0		0	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 468 769	8 625 025	9 056 277	0	0	*Lånet brukes til å betale dette? Ja, settes 0*
6601	Heiskostnader bilheis	0	0	0		0	
6602	VVS	369 228	492 304	516 919	0	0	*Justerer ned til valgt beløp. Endre hvis dere er uenig. Er dette kun penger som er brukt til refinansiering? I så fall kan den settes til 0 neste*
6603	Elektro	5 212	6 949	7 297		7 297	
6604	Utvendig anlegg	0	0	0		0	
6605	Heiskostnader	0	0	0		0	
6607	Driftsmateriale	2 139	2 852	2 995		2 995	
6608	Sprinkelanlegg	0	0	0		0	
6609	Brannanlegg	0	0	0		0	
6610	Leie vaktmester	58 415	77 887	81 781	81 781	81 781	
6611	Malingsarbeid	609	812	853	0	0	*Kan settes til 0*
6612	Ventilasjonsanlegg	7 025	9 367	9 835		9 835	
6613	Refusjon akonto vann	0	0	0		0	
6614	Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6615	Vakthold- og alarmtjenester	13 213	17 617	18 498	18 498	18 498	*Er dette Unico?*
6616	Alarm Brann og redning	0	0	0		0	
6617	Skadedyrskontroll	0	0	0		0	
6618	HMS og internkontroll	0	0	0		0	
6619	Annen felleskostnad sameie	0	0	0		0	
6620	Annet vedlikehold	0	0	0		0	
6622	Etbl-lading	0	0	0		0	
6630	Administrasjonskostnader	0	0	0		0	
6641	Kostnader dugnad	0	0	0		0	
6642	Kontingent Velforening e.a.	0	0	0		0	
6643	Kurs	0	0	0		0	
6700	Honorar revisjon	0	0	0		0	
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0	0	0		0	
6704	Beboerportal	0	0	0		0	
6705	Honorar forretningsførsel	33 609	33 609	35 289		35 289	
6706	Honorar konsulent	105 182	140 243	147 255	20 000	20 000	*Kan vi justere denne ned? Denne justeres til 20.000,- Årets kostnader kommer fra oppfølging fasadeprosjekt*
6710	Forvaltning bygningsmasse	0	0	0		0	
6720	Juridisk bistand	0	0	0		0	
6780	Snøbrøyting	0	0	0		0	
6781	Snørnåking taktarrasse	0	0	0		0	
6785	Vedlikehold uteareal	0	0	0		0	
6790	Annen fremmed tjeneste	0	0	0		0	
6791	Brukerlisenser regnskap	0	0	0		0	
6800	Kontomelkvisita	0	0	0		0	
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0	0		0	
6865	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0		0	
6890	Annen kontorkostnad	0	0	0		0	
6900	Telefon	0	0	0		0	
6906	Kabel-TV og Internett	39 114	52 152	54 760	54 760	54 760	
6907	Internett	0	0	0		0	
6910	Webside - drift	0	0	0		0	
6940	Porto	0	0	0		0	
7000	Drivstoff	0	0	0		0	
7020	Vedlikehold	0	0	0		0	
7090	Annen kostnad transportmidler	0	0	0		0	
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	0		0	
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	0	0		0	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 130	2 840	2 982		2 982	
7420	Gave, fradragsberettiget	0	0	0		0	
7430	Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	0		0	
7500	Forsikringspremie	122 650	163 533	171 710		171 710	
7700	NN	0	0	0		0	
7501	Egenandel forsikring	0	0	0		0	
7710	Styre- og generalforsamling	0	0	0		0	
7715	Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750	Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770	Bankgebyrer	3 292	4 389	4 609		4 609	
7780	Vefferd	0	0	0		0	
7790	Andre kostnader	0	0	0	60 000	60 000	*Fast overføring til vedlikeholdsfondskontoen - 5000 kr pr mnd*
	Sum	**7 713 210**	**10 273 077**	**10 786 731**	**235 439**	**1 145 359**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig
	Styre- og lønnskostnader					
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0
5330	Styrehonorar	51 730	51 730	54 317		54 317
5190	Feriepenger	0	0	0		0
5945	Pensjon	0	0	0		0
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0
5410	Arbeidsgiveravgift	7 294	4 087	4 291		4 291
	Sum	**59 024**	**55 817**	**58 608**	**0**	**58 608**

Kommentar

Finans

Finansinntekter		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	16 862	16 862	17 705	*Dersom det er utbetalt, så gjelder det for hele året*
8050	Annen renteinntekt	36 100	48 133	50 540	
	Sum	**52 962**	**64 995**	**68 245**	

Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	612 429	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	207 495	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
Sum	**819 924**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.67.67227
Restlån pr. 01.01.	1 046 245
Rentesats	6,90 %
Avdrag budsjettår	30 930
Rente budsjettår	72 054
Sum budsjettår	102 984

Kommentar

Informasjonen er hente *et fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.*

Fordeling av lån 1636.67.67227

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,052	54 836	315	135	450
	2	0,022	23 066	132	57	189
	3	0,043	45 262	260	112	371
	4	0,028	29 594	170	73	243
	5	0,020	20 890	120	51	171
	6	0,044	46 132	265	114	378
	7	0,032	33 946	195	84	278
	8	0,045	46 567	267	115	382
	9	0,059	61 800	355	152	507
	10	0,044	46 132	265	114	378
	11	0,032	33 946	195	84	278
	12	0,045	46 567	267	115	382
	13	0,059	61 800	355	152	507
	14	0,044	46 132	265	114	378
	15	0,032	33 946	195	84	278
	16	0,045	46 567	267	115	382
	17	0,059	61 800	355	152	507
	18	0,044	45 697	262	113	375
	19	0,032	33 946	195	84	278
	20	0,045	46 567	267	115	382
	21	0,062	64 846	372	160	532
	22	0,052	54 401	312	134	446
	23	0,059	61 800	355	152	507
Sum	**23**	**1**	**1 046 245**	**6 005**	**2 577**	**8 582**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.85.28866
Restlån pr. 01.01.	7 367 304
Rentesats	7,40 %
Avdrag budsjettår	176 565
Rente budsjettår	540 375
Sum budsjettår	716 940

Kommentar

Informasjonen er hente *et fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.*

Fordeling av lån 1636.85.28866

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,052	386 140	2 360	771	3 131
	2	0,022	162 424	993	324	1 317
	3	0,043	318 719	1 948	637	2 585
	4	0,028	208 393	1 274	416	1 690
	5	0,020	147 101	899	294	1 193
	6	0,044	324 848	1 986	649	2 634
	7	0,032	239 039	1 461	477	1 938
	8	0,045	327 912	2 004	655	2 659
	9	0,059	435 174	2 660	869	3 529
	10	0,044	324 848	1 986	649	2 634
	11	0,032	239 039	1 461	477	1 938
	12	0,045	327 912	2 004	655	2 659
	13	0,059	435 174	2 660	869	3 529
	14	0,044	324 848	1 986	649	2 634
	15	0,032	239 039	1 461	477	1 938
	16	0,045	327 912	2 004	655	2 659
	17	0,059	435 174	2 660	869	3 529
	18	0,044	321 783	1 967	643	2 609
	19	0,032	239 039	1 461	477	1 938
	20	0,045	327 912	2 004	655	2 659
	21	0,062	456 626	2 791	912	3 703
	22	0,052	383 075	2 341	765	3 107
	23	0,059	435 174	2 660	869	3 529
Sum	**23**	**1**	**7 367 304**	**45 031**	**14 714**	**59 745**

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

197 - Protokoll årsmøte 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2025
197 – Thereses gate 47 sameie

ORG NR 983 099 165

197 – Thereses gate 47 sameie
Protokoll årsmøte 2025
Dato: 01.04.2025 kl. 18:00
Sted: Digitalt over teams

---

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
   Protokolleres:
   11 Antall stemmeberettiget til stede.
   11 Seksjonseiere
   2 Fullmakter er registrert
   0 var til stede, men var ikke stemmeberettiget

   b. Godkjenning innkalling
   Protokolleres: Innkalling ble enstemmig godkjent, men rekkefølge på saker endres.

   c. Valg av referent
   Protokolleres: Til referent ble valgt Per Istre

   d. Valg av møteleder
   Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Sindre Tollan Sørensen

   e. Valg av protokollunderskrivere
   Protokolleres: Til protokollunderskrivere ble valgt: Sindre Tollan Sørensen og Vemund Vikjord

   f. Valg av tellekorps
   Protokolleres: Til tellekorps ble valgt: Astrid Thokle Hovden og Jakob Strand Godhavn

   g. Godkjenning av dagsorden
   Protokolleres: Dagsorden godkjennes

   Møteleder erklærer årsmøtet for lovlig satt
   Protokolleres: Årsmøtet ble erklært lovlig satt

2. **Årsmelding 2024 fra styret**

   Forslag til vedtak: Årsmelding 2024 godkjennes

   Protokolleres: Årsmelding ble gjennomgått av møteleder og enstemmig godkjent

3. **Årsregnskap 2024, samt revisors beretning 2024**

   Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2024 godkjennes

   Protokolleres: Regnskap og beretning foreligger ikke, da revisor ikke har levert sin beretning i tide. Det kan derfor ikke godkjennes. Agio vil følge det opp, og vende tilbake så fort de har fått tilbakemelding. Krav om ekstraordinært årsmøte for godkjennelse. Styret kaller inn til dette så snart underlaget foreligger.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Forslag til vedtak: styrehonorar beholdes likt fra foregående år. Kr 40.000, -

   Protokolleres: Styrehonorar beholdes likt som i fjor

5. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2024-2026

   Forslag til valg: Det velges ny styreleder og to nye styremedlemmer.

   Protokolleres: Nytt styre består av:

Styreleder	Ingen meldte seg	2025-2027
Styremedlem	Karl Jørgen Mosvold	2025-2027
Styremedlem	Erling Thokle Hovden	2025-2027
Varemedlem	Herman Foss	2024-2026

   Sindre og Per fortsetter som styreleder og styremedlem inntil neste ekstraordinære årsmøte, som ventes innen kort tid. Da vil det tas en ny gjennomgang for å finne en styreleder. Om det ikke dette gjøres må man finne en ekstern, hvilket vil koste omkring 100 000 årlig. Godkjennes

6. **Innkomne forslag:**
   Fra styret:

   a. IN-ordning som tilbudt fra Agio

   Forslag til vedtak: Avtale om IN-ordning for fellesgjeld inngås med Agio.

   Protokolleres:

   IN-ordning koster kr 4000 + mva årlig med justeringer iht prisindeks, gjelder per lån. Om lånet refinansieres må IN avtalen videreføres nytt lånenummer. En avtale løper ut lånets nedbetalingstid, altså 20år, og kan ikke sies opp før lånet er innfridd. Gir seksjonseierne en mulighet for å betale ned deler eller hele lånet to ganger årlig mot et gebyr på kr 467 + mva per innbetaling.

   Sameiet ønsker å utsette saken til ekstraordinært årsmøte, da også en eventuell endring av sameiebrøken vil ha en innflytelse på denne. Saken vedtas utsatt til ekstra ordinært årsmøte

   b. Reevaluering av seksjonseierbrøken. (Justert rekkefølge)

   Det er avdekket at dagens fordeling av eierbrøken i sameiet ikke er korrekt, noe som fører til at enkelte seksjonseiere betaler mer i felleskostnader enn det deres faktiske eierandel skulle tilsi. Fastsettelsen av eierbrøken for noen seksjoner var basert på midlertidige byggetegninger som ikke ble realisert, og dette har resultert i en skjev fordeling.

   For å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnader og en korrekt eierbrøk, foreslås det en justering slik at eierbrøken reflekterer den faktiske størrelsen og andelen til hver seksjon i sameiet. Endring av eierbrøken krever flertall i sameiet i henhold til eierseksjonsloven.

   Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å justere eierbrøken for hver seksjon slik at den samsvarer med den faktiske eierandelen i sameiet.

   Protokolleres: Revidert Forslag til vedtak: Sameiet undersøker kostnad for oppmåling og det juridiske for justering av eierbrøk for hver seksjon. Dersom dette er økonomisk gjennomførbart så kan styret gjennomføre nye målinger som kan legges til grunn for avstemming om ny brøk i årsmøte.

   Revidert forslag vedtas med 10/11 stemmer.

c. For å beholde god likviditet i sameiet foreslår styret en ekstra innbetaling på kr 100.000 fordelt over to avdrag iht eierbrøken. Sameiet har opplevd uforutsette kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold i form av *falleferdige skorsteiner, feieluker, defekte låser/dører og skadedyrbekjempelse*. Sameiet vil som følge av dette oppleve et bunnpunkt i likviditeten i mai-måned, før økonomien tar seg opp igjen.

Forslag til vedtak: Sameiet fakturerer eiere iht eierbrøken for et samlet totalbeløp på kr. 100.000 i form av to fakturaer fordelt iht eierbrøk.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt. Styret ber Agio sende ut fakturaer.

d. Innlemming av boder i oppgangen

Bodene i oppgang B og A innlemmes til de respektive seksjoner, slik at seksjonseierne har råderett igjen. Boder/kott ligger innenfor seksjoneringsgrensene, samt brannseksjoneringsskille etter gjeldende tegninger. Bodene/kottene opptar areal i seksjonene som eier betaler felleskostnader for.

Forslag til vedtak: Seksjonseiere med bod innenfor seksjoneringsgrenser har råderett til denne, men plikter å holde utvendig vedlikehold og installasjon av branndør dersom kott tas i bruk igjen.

Protokolleres: Revidert Forslag til vedtak: Seksjonseiere som har brukt boder tidligere får tilbakeført bruksretten frem til det avklares om bodene ligger innenfor seksjonsgrensene. Dette kan gjøres samtidig som den planlagte oppmålingen av seksjonene. Seksjonsgrensene kartlegges snarest mulig.

Revidert forslag vedtas med 8/11 stemmer.

e. Dato for dugnad fastsettes i fellesskap

Vedtak: 11.05.2025

Protokolleres: Dato vedtatt for dugnad: **11.05.25 kl 10:00**
Forslag til tiltak: Maling av oppgang A og B + ytterdører samt inngangspartiet ved A.

f. Diskusjonssak: Hvordan løse fremtidige økonomiske utfordringer for sameiet?

Oppsummering:

Protokolleres: Saken utsettes til neste ekstraordinære årsmøte grunnet lang møtetid.

7. Avslutning

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 E. Møtelederen skal også undertegne protokollen.

_____	_____
Sindre Tollan Sørensen	Vemund Vikjord
Møteleder	Protokollunderskriver

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024
197 – Thereses gate 47 sameie

ORG NR 983 099 165

Dokumentet er elektronisk signert

197 – Thereses gate 47 sameie
Innkalling til årsmøte 2024
Dato: 10.04.2024 kl. 19:00
Sted: Digitalt over teams

---

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
      Protokolleres:
      12 Antall stemmeberettiget til stede.
      12 Seksjonseiere
      0 Fullmakter er registrert 0 var til stede, men var ikke stemmeberettiget

   b. Godkjenning innkalling
      Protokolleres: Innkalling ble enstemmig godkjent.

   c. Valg av referent
      Protokolleres: Til referent ble valgt:
      Per Istre

   d. Valg av møteleder
      Protokolleres: Til møteleder ble valgt:
      Sindre Tollan Sørensen

   e. Valg av protokollunderskrivere
      Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valgt:
      1: Florian Gorqaj
      2: Jakob Strand Godhavn
      3: Møteleder

   f. Valg av tellekorps (3 stk)
      Protokolleres: Som tellekorps ble valgt:
      1: Florian Gorqaj
      2: Jakob Strand Godhavn
      3: Møteleder

   g. Godkjenning av dagsorden
      Protokolleres: Dagsorden godkjenne

      Møteleder erklærer årsmøtet for lovlig satt.
      Protokolleres: Årsmøtet ble erklært lovlig satt

2. **Årsmelding 2023 fra styret**

   Forslag til vedtak: Årsmelding 2023 godkjennes

   Protokolleres: Årsmelding er gjennomgått og godkjent. Opak presenterte fasadeprosjektet for seksjonseiere i forkant av stemming.

Dokumentet er elektronisk signert

3. **Årsregnskap 2023, samt revisors beretning 2023**

   Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2023 godkjennes

   Protokolleres:
   Årsregnskap er sendt ut til gjennomsyn med frist for aksept 05.05.2024. Ingen kommentarer, årsregnskap godkjennes.

   Styret har også lovet å sjekke ut status på vedlikeholdsfondet og melde dette tilbake til seksjonseierne. Oppsparing i vedlikeholdsfond gjenopptas fom møtedato.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Forslag til vedtak: styrehonorar beholdes likt fra foregående år. Kr 40.000, -

   Protokolleres:
   Styrehonorar beholdes lik fra foregående år.

5. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2022-2024

   Forslag til valg: Det sittende styret velges for ny periode og det velges én ny vara

   Nytt styre består av følgende personer

Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2024-2026

   Protokolleres:
   Herman Foss gjenvelges som varamedlem.

6. **Innkomne forslag:**
   Fra styret:

   a. Gjennomføring av fasadeprosjekt jamf årsmelding 2023, og tilbudsgjennomgang.

      Forslag til vedtak: Fasadeprosjektet iverksettes

      Protokolleres:
      Fasadeprosjektet vedtas og igangsettes med kostnadsramme tilsvarende gjennomgått tilbud i tillegg gis styret tillatelse til å fremforhandle en fastprisavtale med Opak for oppfølging av arbeidene.

7. **Avslutning**

   Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 E. Møtelederen skal også undertegne protokollen.

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

197 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Gorqaj, Florian	**2024-05-22**	**Godhavn, Jakob Strand**	**2024-05-30**
Identification		Identification	
bankID Gorqaj, Florian		bankID Godhavn, Jakob Strand	

Name	Date
Sørensen, Sindre Tollan	**2024-05-22**
Identification	
bankID Sørensen, Sindre Tollan	

SIGNICAT

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

Budsjett

2025

197 - Thereses Gate 47 Sameie



Budsjett

197 - Thereses Gate 47 Sameie

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	1 206 524	
Andre inntekter	933 564	
Sum driftsinntekter	**2 140 088**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	58 608	
Driftskostnader	1 145 359	
Sum kostnader	**1 203 966**	
Driftsresultat	936 122	
Finansposter		
Finansinntekter	68 245	
Finanskostnader	612 429	
Sum finansposter	**-544 184**	
Resultat før lån er hensyntatt	**391 938**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	207 495	
Resultat etter avdrag på lån	**184 443**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
48 kvm	1	1 825	2 008
53 kvm	1	2 015	2 217
68 kvm	1	2 585	2 844
78 kvm	4	2 986	3 262
104 kvm	1	3 954	4 350
105 kvm	1	3 992	4 391
106 kvm	3	4 030	4 433
107 kvm	4	4 068	4 475
125 kvm	1	4 753	5 228
126 kvm	1	4 791	5 270
142 kvm	4	5 399	5 939
149 kvm	1	5 665	6 232
Sum andel felleskostnader		**91 403**	**100 544**
Sum årlig		**1 096 840**	**1 206 524**
Endring av felleskostnader			**10 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 184 443

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Litt høyt, spesielt etter nytt lån er tatt opp. Ekstra med 10%, og ty-pekke nedjus

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3110	Kabel-TV	21	535	134 820	220	55 440
3124	Uteareal	1	4 665	55 980	4 850	58 200
Sum						**113 640**

Kommentar til endringen

Tv-pakke er fjernet.
Økes med 4%

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	300 660	-
3106	Avdrag lån	46 728	207 495
3107	Renter lån	142 740	612 429
	Sum		**819 924**

Kommentar til endringen

(300.00 stammer fra kapitalinnhenting for rør)
Satt inn nedbetalingstiden fra bank i hene for Lan z er det oppgitt en avsjon cr 24 som har andel felleskjøde på 2mill - hva er dette?

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Driftskostnader						
6300 Leie lokale	0	0	0		0	
6310 Leie container/søppelkjøring	0	0	0		0	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	414 688	552 917	580 563		580 563	
6321 Vannavløsning	0	0	0		0	
6325 Søppelsug FDV	0	0	0		0	
6340 Elektrisk energi	32 434	43 245	45 408		45 408	
6341 Propan	0	0	0		0	
6342 Fyringsolje	0	0	0		0	
6345 Fjernvarme	0	0	0		0	
6346 Oppvarming tappevann	0	0	0		0	
6350 Propan	0	0	0		0	
6360 Renhold	35 166	46 888	49 232		49 232	
6361 Renhold inneareal	0	0	0		0	
6400 Leie maskiner	0	0	0		0	
6410 Leie inventar	0	0	0		0	
6420 Leie datasystemer	0	0	0		0	
6430 Leie andre kontormaskiner	0	0	0		0	
6440 Leie transportmidler	0	0	0		0	
6490 Annen leiekostnad	0	0	0		0	
6491 Leiekostnad garasje/parkering	0	0	0		0	
6520 Verktøy, utstyr m.m.	335	447	469	400	400	*Hva er dette?*
6510 Håndverktøy	0	0	0		0	
6550 Driftsmateriale	0	0	0		0	
6551 Datautstyr	0	0	0		0	
6560 Rekvisita	0	0	0		0	
6561 Belysning	0	0	0		0	
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	0		0	
6590 Annet driftsmateriale	0	0	0		0	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 468 769	8 625 025	9 056 277	0	0	*Lånet brukes til å betale dette? Ja, settes 0*
6601 Heiskostnader bilheis	0	0	0		0	
6602 VVS	369 228	492 304	516 919	0	0	*Justerer ned til valgt beløp. Endre hvis dere er uenig. Er dette kun penger som er brukt til rørfornying? I så fall kan den settes til 0 neste*
6603 Elektro	5 212	6 949	7 297		7 297	
6604 Uhvendig anlegg	0	0	0		0	
6605 Heiskostnader	0	0	0		0	
6607 Driftsmaterialer	2 139	2 852	2 995		2 995	
6608 Sprinkelanlegg	0	0	0		0	
6609 Brannanlegg	0	0	0		0	
6610 Leie vaktmester	58 415	77 887	81 781	81 781	81 781	
6611 Malingsarbeid	609	812	853	0	0	*Kan settes til 0*
6612 Ventilasjonsanlegg	7 025	9 367	9 835		9 835	
6613 Refusjon akonto vann	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6615 Vakthold- og alarmtjenester	13 213	17 617	18 498	18 498	18 498	*Er dette Unior?*
6616 Alarm Brann og redning	0	0	0		0	
6617 Skadedyrskontroll	0	0	0		0	
6618 HMS og internkontroll	0	0	0		0	
6619 Annen felleskostnad sameie	0	0	0		0	
6620 Annet vedlikehold	0	0	0		0	
6622 Elbil-lading	0	0	0		0	
6630 Administrasjonskostnader	0	0	0		0	
6641 Kostnader dugnad	0	0	0		0	
6642 Kontingent Velforening e.a.	0	0	0		0	
6643 Kurs	0	0	0		0	
6700 Honorar revisjon	0	0	0		0	
6701 Honorar annen bistand fra revisor	0	0	0		0	
6704 Beboerportal	0	0	0		0	
6705 Honorar forretningsførsel	33 609	33 609	35 289		35 289	
6706 Honorar konsulent	105 182	140 243	147 255	20 000	20 000	*Kan vi justere denne ned? Denne justeres til 20.000,- Årets kostnader kommer fra oppfølging fasadeprosjekt*
6710 Forvaltning bygningsmasse	0	0	0		0	
6720 Juridisk bistand	0	0	0		0	
6780 Snebrøyting	0	0	0		0	
6781 Snømåking takterrasse	0	0	0		0	
6785 Vedlikehold uteareal	0	0	0		0	
6790 Annen fremmed tjeneste	0	0	0		0	
6791 Brukerlisenser regnskap	0	0	0		0	
6800 Kontormateriell	0	0	0		0	
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0	0		0	
6860 Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0		0	
6890 Annen kontorkostnad	0	0	0		0	
6900 Telefon	0	0	0		0	
6906 Kabel-TV og Internett	39 114	52 152	54 760	54 760	54 760	
6907 Internett	0	0	0		0	
6910 Webside - drift	0	0	0		0	
6940 Porto	0	0	0		0	
7000 Drivstoff	0	0	0		0	
7020 Vedlikehold	0	0	0		0	
7090 Annen kostnad transportmidler	0	0	0		0	
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	0		0	
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	0	0		0	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	2 840	2 982		2 982	
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	0		0	
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	122 650	163 533	171 710		171 710	
7700 NN	0	0	0		0	
7501 Egenandel forsikring	0	0	0		0	
7710 Styre- og generalforsamling	0	0	0		0	
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770 Bankgebyrer	3 292	4 389	4 609		4 609	
7780 Velferd	0	0	0		0	
7790 Andre kostnader	0	0	0	60 000	60 000	*Fast overføring til vedlikeholdsfondskonto/en - 5000 kr pr mnd*
Sum	**7 713 210**	**10 273 077**	**10 786 731**	**235 439**	**1 145 359**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
	Styre- og lønnskostnader						
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330	Styrehonorar	51 730	51 730	54 317		54 317	
5190	Feriepenger	0	0	0		0	
5945	Pensjon	0	0	0		0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	7 294	4 087	4 291		4 291	
	Sum	**59 024**	**55 817**	**58 608**	**0**	**58 608**	

Finans

Finansinntekter		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	16 862	16 862	17 705	*Dersom det er utbetalt, så gjelder det for hele året*
8050	Annen renteinntekt	36 100	48 133	50 540	
Sum		**52 962**	**64 995**	**68 245**	

Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	612 429	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	207 495	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
Sum	**819 924**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.67.67227
Restlån pr. 01.01.	1 046 245
Rentesats	6,90 %
Avdrag budsjettår	30 930
Rente budsjettår	72 054
Sum budsjettår	102 984

Kommentar

Informasjonen er hente

Fordeling av lån 1636.67.67227

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
	1	0,052	54 836	315
	2	0,022	23 066	132
	3	0,043	45 262	260
	4	0,028	29 594	170
	5	0,020	20 890	120
	6	0,044	46 132	265
	7	0,032	33 946	195
	8	0,045	46 567	267
	9	0,059	61 800	355
	10	0,044	46 132	265
	11	0,032	33 946	195
	12	0,045	46 567	267
	13	0,059	61 800	355
	14	0,044	46 132	265
	15	0,032	33 946	195
	16	0,045	46 567	267
	17	0,059	61 800	355
	18	0,044	45 697	262
	19	0,032	33 946	195
	20	0,045	46 567	267
	21	0,062	64 846	372
	22	0,052	54 401	312
	23	0,059	61 800	355
Sum	**23**	**1**	**1 046 245**	**6 005**

t fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Månedlig avdrag	Månedssum
135	450
57	189
112	371
73	243
51	171
114	378
84	278
115	382
152	507
114	378
84	278
115	382
152	507
114	378
84	278
115	382
152	507
113	375
84	278
115	382
160	532
134	446
152	507
2 577	**8 582**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.85.28866
Restlån pr. 01.01.	7 367 304
Rentesats	7,40 %
Avdrag budsjettår	176 565
Rente budsjettår	540 375
Sum budsjettår	716 940

Kommentar

Informasjonen er hente

Fordeling av lån 1636.85.28866

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente
	1	0,052	386 140	2 360
	2	0,022	162 424	993
	3	0,043	318 719	1 948
	4	0,028	208 393	1 274
	5	0,020	147 101	899
	6	0,044	324 848	1 986
	7	0,032	239 039	1 461
	8	0,045	327 912	2 004
	9	0,059	435 174	2 660
	10	0,044	324 848	1 986
	11	0,032	239 039	1 461
	12	0,045	327 912	2 004
	13	0,059	435 174	2 660
	14	0,044	324 848	1 986
	15	0,032	239 039	1 461
	16	0,045	327 912	2 004
	17	0,059	435 174	2 660
	18	0,044	321 783	1 967
	19	0,032	239 039	1 461
	20	0,045	327 912	2 004
	21	0,062	456 626	2 791
	22	0,052	383 075	2 341
	23	0,059	435 174	2 660
Sum	**23**	**1**	**7 367 304**	**45 031**

t fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Månedlig avdrag	Månedssum
771	3 131
324	1 317
637	2 585
416	1 690
294	1 193
649	2 634
477	1 938
655	2 659
869	3 529
649	2 634
477	1 938
655	2 659
869	3 529
649	2 634
477	1 938
655	2 659
869	3 529
643	2 609
477	1 938
655	2 659
912	3 703
765	3 107
869	3 529
14 714	**59 745**

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 47A 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 238, snr 21 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no