

Thereses gate 35B



Velkommen til

# Thereses gate 35B



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

# Bislett

## Lys og innbydende 2-roms i klassisk bygård | God takhøyde 2,7m | Fyring/V.V inkl. | Sentralt | Perfekt førstegangskjøp!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 900 000,- |
| Omkostninger | 14 193,- |
| Totalpris | 3 914 193,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 671,- |
| BRA-i | 33 kvm |
| Totalt BRA | 38 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1923 |


| | |
|---|---|
| Telefon | 452 39 084 |
| E-post | s.johansen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Silje M. Johansen v/Nordvik Bjørvika har gleden av å presentere Thereses gate 35B!

En sjarmerende 2-roms bolig i 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten byr på generøs takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den arealeffektive planløsningen med delvis åpen kjøkkenløsning, delikat stue og soverom, rommer alt av nødvendig møblement og skaper en praktisk og innbydende atmosfære.

Beliggenheten er fantastisk - rett ved Stensparken, med byliv og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- Perfekt førstegangskjøp
- Vender i sin helhet mot rolig omgivelser
- Generøse takhøyde på 2,7m
- Fyring og v.vann inkl
- Parkeringsleie etter venteliste
- Tilgang til felles balkonger
- Fellesvaskeri
- Disponerer 2 boder
- Ingen dok.avgift

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 33 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 38 kvm |

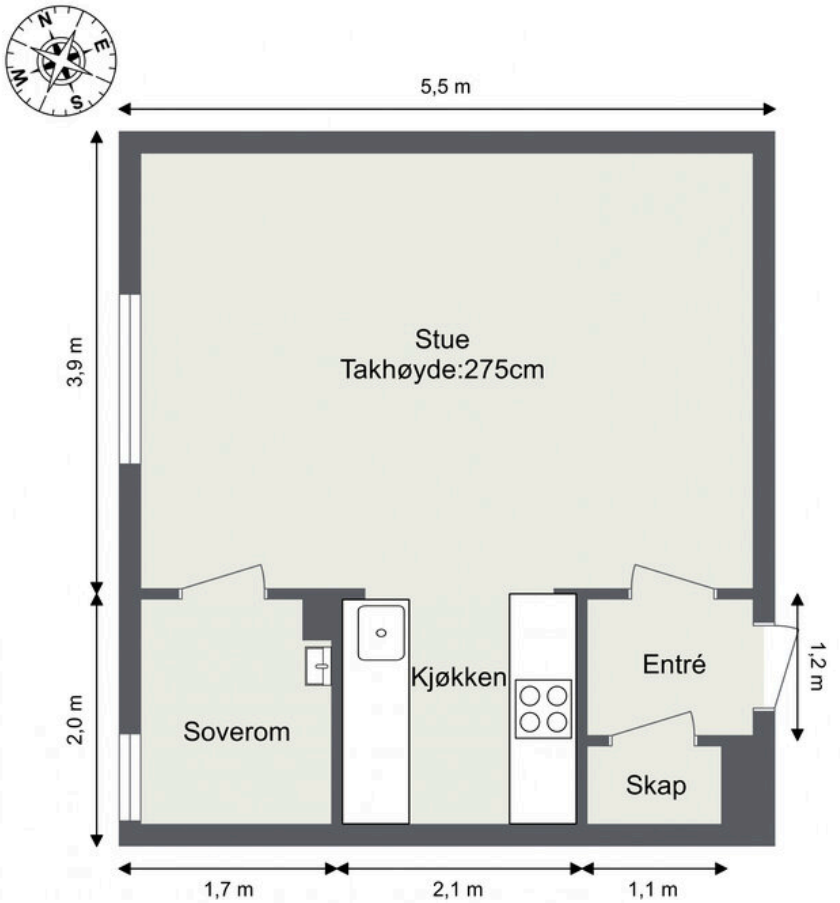
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2. stk. kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

# Thereses gate 35B

## Hovedetasje (gulvareal)



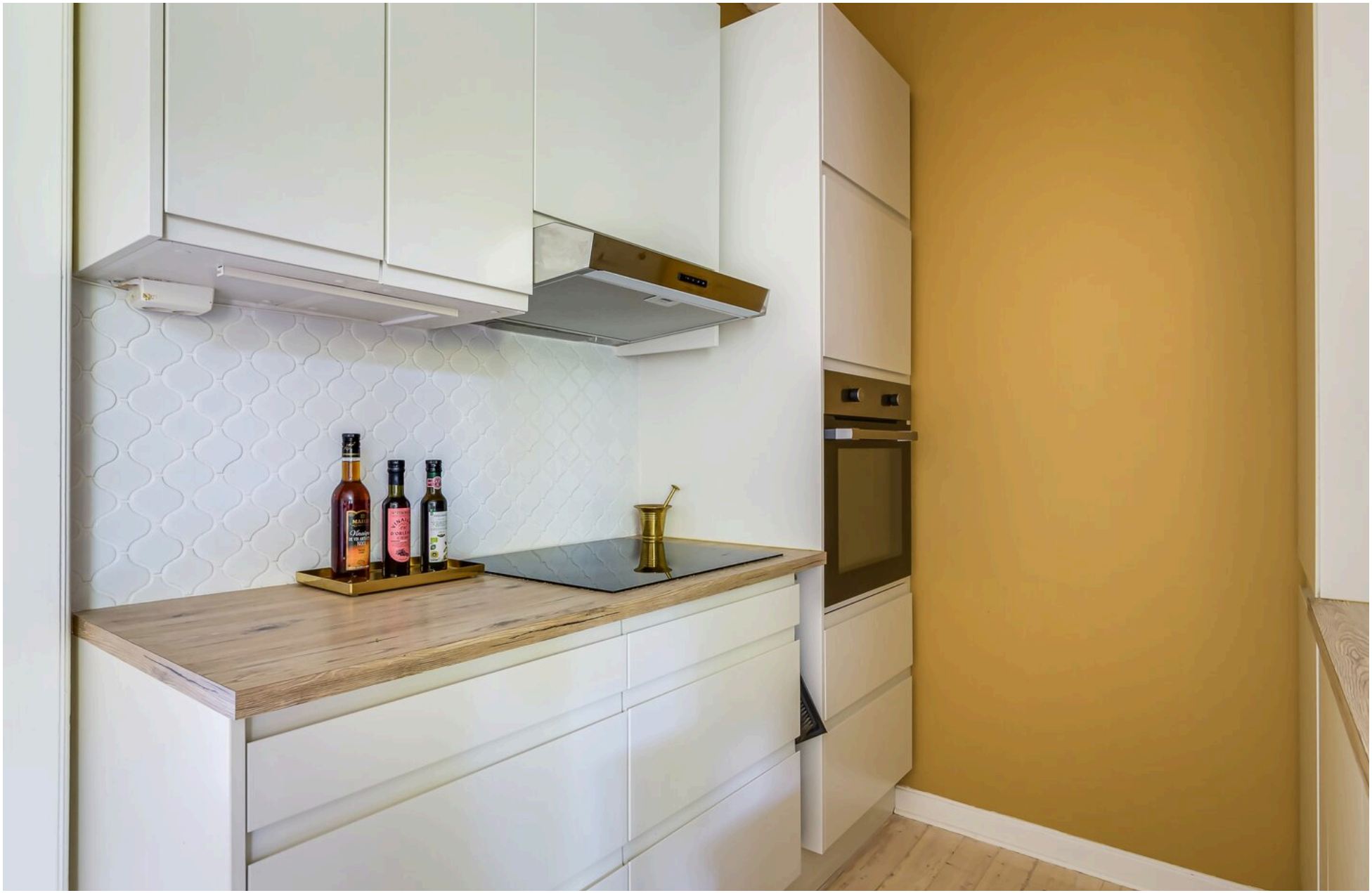

Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon





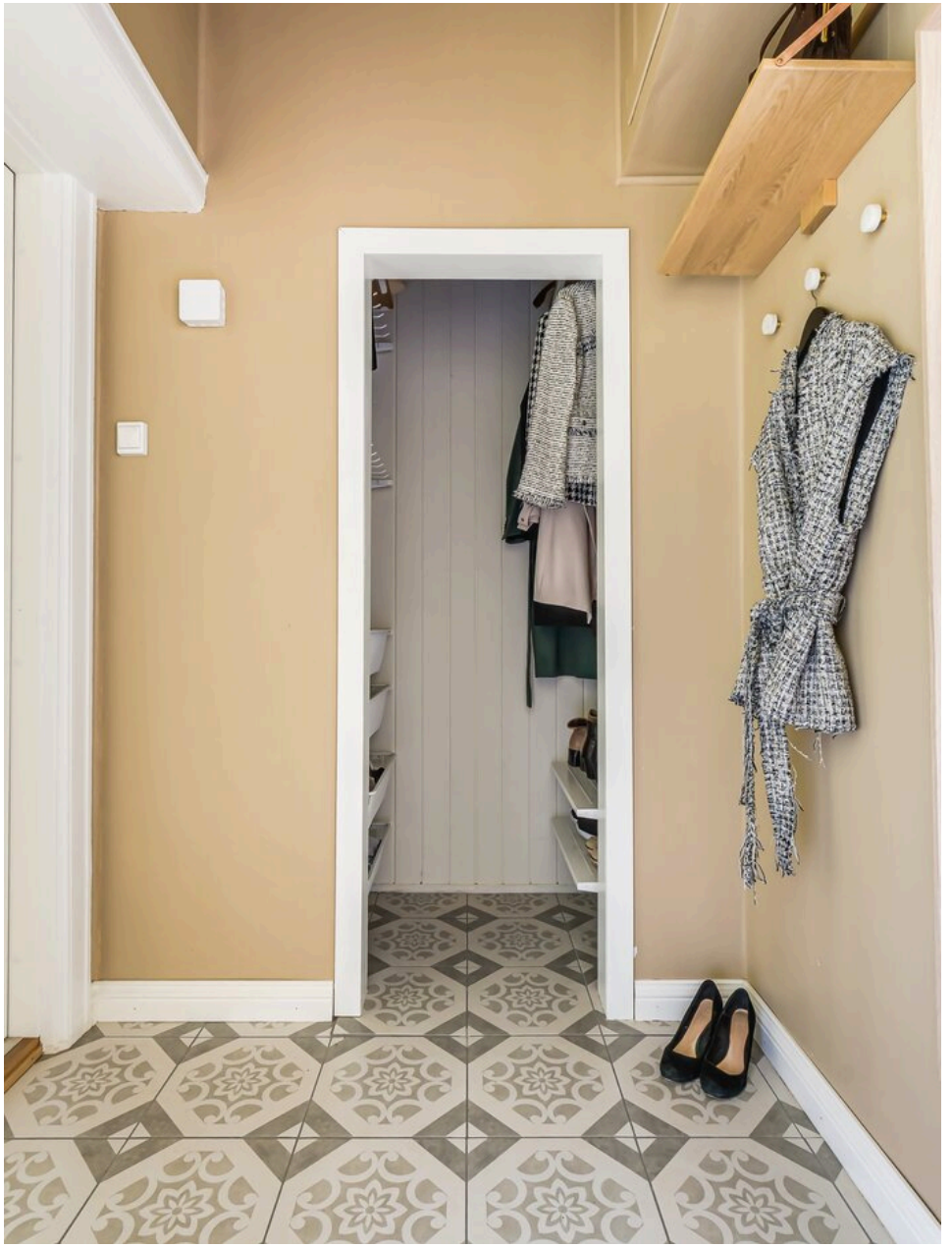





















2



Informasjon

# Thereses gate 35B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
34-0206/25

### Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

### Selger
Marte Helene Olstad

### Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer )
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 914 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 923 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1923

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2. stk. kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2 stk. boder i kjelleren 3,8 $m^2$ og 1 $m^2$ er medtatt som BRA-e.

## Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, skap/bod og soverom.

## Standard

Entré:
Vel inne blir du møtt av en svært innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det godt med oppbevaringsplass for yttertøy og sko, blant annet i en praktisk bod. Det lekre, flislagte gulvet gjør det enkelt å holde rent og ryddig.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en god takhøyde på hele 2,7 meter. Store vindusflater med trivelig utsyn sikrer rikelig med naturlig lys. Stuen har en god planløsning med plass til både sofa, spisebord og øvrige møbler etter ønske. Rommet er malt i en nydelig fargetone, og gulvet er dekket med furugulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning og har en praktisk utforming med godt med skap- og benkeplass. Innredningen er stilren med hvite fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom:
Flott soverom med plass til dobbeltseng. Rommet er malt i en delikat fargetone. Dype vinduskarmer gir god plass til nattbordslampe og bidrar til en koselig atmosfære.

Bad:
Bad- og toalettfasilitetene er felles og plassert i hver etasje i bygget. Her finner du fire separate toaletter, to bad med dusj, samt ett fullverdig baderom med både toalett og dusj. Renhold og forbruksmateriell, som toalettpapir, er inkludert i felleskostnadene. I bygget finnes også et praktisk og velutstyrt fellesvaskeri, tilgjengelig for beboerne. Her er det flere vaskemaskiner og tørketromler, noe som gjør klesvasken enkel og tilgjengelig.

Innvendig overflater:
Gulv har overflater av furugulv. Vegger har overflater av panel, malte plater og mur. Himlinger har overflater av malte plater. Takhøyde i stue: 275cm.

## Parkering

Aksjelaget disponerer noe parkeringsplasser til utleie.
Beboere med bil kan søke styret om parkeringsplass i bakgården.
Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. I tillegg er det mulig med kortidsleie av to parkeringsplasser og prisen er:
– 50 kr per dag
– 300 kr per uke

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

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: Thorendahl, hvert fall ble slutterfaringen gjort av de.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, men skal bli målt i løpet av oktober.

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, noen leiligheter har hatt/har skjeggkre. Men ikke sett det i min enhet og det skal også være befaring på dette i løpet av kort tid. Har vært møll på loftet som også gjøres en innsats for å bli kvitt.

Offentlige og private forhold
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? I salgsoppgaven fra når jeg kjøpte leiligheten i 2021.

## Bygningssakkyndig

Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

## 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:

Bygemåte:
Leilighet i eldre ærverdig murgård fra 1923. Grunnmur er oppført i blokker og teglstein. Vegg konstruksjon er oppført i teglstein og betong, utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass fra 1988.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer::
Vinduer har opp sin teoretiske levetid.
Konsekvens/tiltak: Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.

- Innvendig > Avvik gulv:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Furugulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvets funksjon. Sprekker og slitasje kan medføre økt risiko for skader, redusert komfort og estetisk forringelse.

- Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med skrusikringer og delvis åpent anlegg.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret (da kjøkken ble byttet).
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne
taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet,

så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Andre innvendige forhold:
På soverommet er det montert servant. Servanten er ikke mulig å inspisere da sengen fyller hele rommet. Det er ikke sluk eller waterguard i rommet. Det anbefales å montere automatisk lekkasje stopper.

- Innvendig > Disponibelt bad, dusj og wc:
Leiligheten har disposisjonsrett til rom med bad, dusj og wc med adkomst fra felles gang i følge eier. Rom med bad, dusj og wc er på ca. 27m2. Detter arealet er ikke medtatt i arealberegningen og ikke tilstands vurdert da det tilhører sameiet.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien.
Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag/aksjelaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

I henhold til sameiets vedtekter §15, kan styre gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år.

## Energi og oppvarming

### Energimerking
G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en

energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av radiator med felles varmtvann forsyning.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu vinduer. Avtrekk via ventil på soverom.

### Informasjon om strømforbruk

Strømkostnader pr mnd ligger på ca kr 200-300,- inkl. nettleie. Totalt forbruk for 2024 var 799 kWh.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 671,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 02.10.25 utgjør kr. 2.671,- pr md.
Herav:
- Varmtvann: 79,-
- Elektrisitet: 87,-
- Toalettpapir: 68,-
- Felleskostnader: 1.602,-
- Oppvarming: 309,-
- Kabel-tv: 185,-
- Renhold bad: 123,- (Fremtidig endringer: kr. 256,- fra 01.11.2025)
- Renhold felles: 218,- (Fremtidig endringer: kr. 477,- fra 01.11.2025)

Forretningsfører opplyser at felleskostnadene vil fra 01.11.25 øke til kr. 3,063,- pr md. Grunnen til økning er at aksjelaget har gått inn i ny renholdsavtale.

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Andre utgifter

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 984 527,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 938 108,- 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.

### Formuesverdi

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.

### TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect som internettleverandør for aksjelaget. Gjennom felleskostnadene er 1000 Mbit fiber internett inkludert.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Aksjekapitalen er kr. 341.000,- fordelt på 341 aksjer á kr. 1.000,-.

Fasiliteter:
- Bygget har seks balkonger som vender ut mot Stensparken, i 2., 3. og 4. etasje. I tillegg er det 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården. Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet.
- Fellesvaskeri med vaskemaskiner og tørketrommel.
- Mulig å leie gjesterom i bygget.
- Sykkelparkering i bakgård.
- Parkeringsleie i bakgård etter venteliste.
- Hjemmeside: https://theresesgate35.org/q/web/

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i august 2025 hvor det ble vedtatt at selskapet inngår ny renholdsavtale med TG Renhold på de vilkår styret har fremforhandlet. Denne avtalen vil innebære en moderat økning i fellesutgiftene, anslått til ca. 3–12 % avhengig av leilighetsstørrelse

RENHOLD:
Det er et vaskebyrå som rengjør fellesarealene. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk. Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette henter du i 1. etasje på lagerrommet som er i den delen av bygget som er nærmest Stensparken.

BAD:
Det gis ikke tillatelser til innleggelse/bygging av bad i leilighetene. Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre, enn det som settes inn i nye bygg i dag. I 2010 regnet fagfolk ut og konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke er stor nok til at det kan legges inn bad i leilighetene.

PÅGÅENDE BYGGESAKER 2024/2025:
Det ble igangsatt rehabiliteringsprosjekt 2024/2025 av både skader i frontfasaden og at brannbalkongene i bakgården ikke var iht. TEK17 krav. I denne anledning, så vi styret sett muligheten for økonomiske stordriftsfordeler om å rehabilitere våre fellesarealer samtidig. I denne anledning har styret kontrahert Thorendahl AS og Mesterbedriften Lund. Prosessen har vært mer krevende enn tidl. antatt både for styret og kontraherte konsulenter, fordi i tillegg til størrelses orden til prosjektet, så er KBS/Thereses gate 35B gul-listet (utvendige fasader) iht. bygningsvern og kulturminneforvaltning, dvs. bevaringsverdig.

HVA SKJER I AKSJELAGET/PLANER:

- Rekkverk på syv balkonger:
Status: Ikke montert ennå.
Plan: Skal bestilles snart og monteres mest sannsynlig etter fellesferien.

Finansiering: Betales med boligselskapets egenkapital. (I fjor hentet man inn nesten én million fra alle beboere samlet.)

- Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak.
Status: undersøking pågår.
Hva skjer videre: Må avvente resultat før man vet hva som må gjøres.

- Kapasitet vann- og avløpsledninger.
Status: Undersøkelser pågår.
Hva skjer videre? Må avvente resultat før man vet hva som må gjøres og hva det vil koste.
Finansiering:
– Først og fremst brukes egenkapital.
– Ved store kostnader kan det bli nødvendig å hente inn kapital fra beboerne eller ta opp lån.
– For tidlig å si noe sikkert nå.

- Skadedyrkartlegging og tiltak
Status: Undersøkelser pågår.
Hva skjer videre? Må avvente resultat før man vet hva som må gjøres og hva det vil koste.
Finansiering:
– Bruk av egenkapital.
– Ved store kostnader kan det bli nødvendig å hente inn kapital fra beboerne eller ta opp lån.
– For tidlig å si noe sikkert nå.

- Rehabilitering av fellesområder (pågående byggesak)
Status: Arbeid er utsatt.
Årsak: Man trenger mer tid for grundighet og for å avklare byggets tilstand.
Finansiering:
– Bruk av egenkapital.
– Ved store kostnader kan det bli aktuelt å hente kapital fra beboerne eller ta opp lån.
– For tidlig å si noe konkret.

- Parkeringsplasser
Status:
– Langtidsleie: Ingen plasser ledige.
– Korttidsleie: Tilgjengelig.
Pris:
– 50 kr per dag
– 300 kr per uke
Prøveperiode: Pågår fortsatt.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:
2025: Oppgradering av felles balkonger, oppusset gjesterom, maling og overflateoppussing av fellesarealer.
2022 : Nytt callinganlegg installert, hvor man kan åpne døren med mobilen eller adgangsbrikke.
2021 : Teknisk rom: Begge kompressorene i begge varmepumpene er byttet. Brannsentralen i hallen er byttet. Det er montert ventilasjonsløsning i de ulovlig sammenslåtte leilighetene 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320, som var et krav for å få dem godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og de er nå godkjent. Sykkelparkeringen i bakgården er utvidet og tilpasset. Det er foretatt utbedringer rundt det ene avløpet / asfalthull i bakgården.
2020 : 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører. Det er foretatt utbedringer av skader på

gesimskant over porten til bakgården, på fasaden mot Theresesgate. Gjesterommet har fått nytt vindu. Teknisk rom / Bakgården: Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltert. Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele. Isolering av rør og komponenter i teknisk rom. Himlingen i teknisk rom og verksted er støyisolert.
2019 : Nye branndører inn til begge loftene samt til hovedtavlerommet i kjelleren. Nye brannklassifiserte dører inn til leilighetene 322 og 222. Nye transformatorer i teknisk rom samt nye ekspansjonskar.
2018 : Bygd 30 boder slik at alle leilighetene har 2 hver. Mer strøm inn til bygget og ny hovedtavle. Omlegging av taket ned til undertak m.m. Nye branndører i alle trapperom i alle etasjene. Varmtvannsberederne i 26 leiligheter i begge fløyene er fjernet og leilighetene er koblet på felles varmtvannsanlegg i kjelleren.
2017 : Nytt postkasseanlegg. Alle leiligheter og næringslokaler har fått nye pulverapparater. Brannsikring av blokkede leilighetsdører.
2015 : Installert bergvarme.
2013 : Fornyet gårdens avløpsrør. Montert nye porttelefoner.
2012 : Oppgradert elektrisk hovedtavle.
2010 : Skiftet ut heis.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett hvor aksjonærene har forkjøpsrett. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Disse har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende iht. selskapets vedtekter §21. Kontakt megler for mer informasjon.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

## Informasjon om fellesgjeld

Kvindernes Boligselskap AS har ingen lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 124 905,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 1 583 759. For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 1 517 000.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Det kan kun bo en person i hver leilighet, jf., vedtektene og husordningsreglene.

Vedtektene og husordensreglene følger vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapet vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløpt. Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene.

Firma kan ikke eie bolig i aksjelaget.

Ved oppussing og renovering av leilighetene vil være det meste søknadspliktig og arbeidene kan ikke påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret arrangerer dugnad hver vår. Styret henger årlig oppslag med dugnadens gjøremål på styrets oppslagstavle i vestibylen hvor du skriver deg på oppslaget. Alle oppfordres til å delta.

### Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektene §14 og husordensregleren pkt. 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter.

### Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82936284

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 391 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet i Thereses gate, midt i hjertet av Bislett - et av Oslos mest populære og veletablerte boligområder.
Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter,

dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.
På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. De nærmeste er Extra, Kiwi og Bunnpris (søndagsåpent). Innen et par minutters gange når du Coop Mega, Rema 1000 og Joker (søndagsåpent).

Området har svært gode kollektivforbindelser. Flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet gir enkel adkomst til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Ullevål sykehus og Blindern.
Buss 21 og 26 går fra Bislett Stadion, og tar deg til blant annet Helsfyr, Tøyen, Carl Berner, Solli Plass og Aker Brygge.
Fra Colletts gate, fem minutters gange unna, går 37-bussen med hyppige avganger mot Torshov, Nydalen og Sagene.

Fra leiligheten er det kort vei til flere av byens viktigste kollektivknutepunkt. Nationaltheatret T-banestasjon, som gir tilgang til alle t-banelinjer, tog og flytog, ligger kun rundt 15 minutters gange unna. Dette gir deg svært enkel forbindelse til hele Oslo og regionen for øvrig.
I motsatt retning når du Majorstuen på omtrent 10–12 minutter til fots. Her finner du et sentralt kollektivknutepunkt med både t-bane, trikk og buss

Leiligheten har kort vei til noen av Oslos mest populære og innbydende grøntområder. Stensparken ligger bare noen få minutters gange unna og er en grønn oase midt i byen – perfekt for både piknik, soling, lek og rekreasjon. Her finner du gressplener, lekeplasser og uteservering på sommeren. Like i nærheten ligger også St. Hanshaugen park – en stor og variert bypark med kupert terreng, turstier, dam, utsiktspunkt og hyggelig kafé. Parken er en favoritt blant både barnefamilier, joggere og dem som ønsker et rolig avbrekk fra bylivet.
Slottsparken når du på 15 minutter til fots, og den innbyr til rolige spaserturer blant majestetiske trær og historiske omgivelser. Parken omkranser Slottet og strekker seg helt ned til sentrum, og gir en unik kombinasjon av natur og kultur midt i byen.

Fra leiligheten har du gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien – en av Oslos mest populære handlegater. Her finner du et bredt utvalg av butikker, alt fra kjedekonsepter til eksklusive merkevarer, interiørbutikker, kaféer og spisesteder. Området har et pulserende byliv og byr på alt du trenger av shopping, servering og tjenester, enten du er ute etter det siste innen mote eller ønsker en rolig kaffestund i hyggelige omgivelser.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion, Fresh, EVO mfl. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET en kort spasertur fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i

henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Thereses gate 35 B - Mulig ulovlighet - Bruksendring - Stensparken Medisinske Senter - Saksnr: 202100369
Mottatt sak: 31.12.2020
I 29.09.2023 sendte KBS en sak om bruksendring inn til Plan- og bygningsetaten (PBE). Grunnen til denne saken er at naboer/gjenboere har sendt inn merknad om at kontorlokalene (U og 1.etg) ikke oppfylte dagens TEK-krav. Etter litt frem og tilbake med PBE, så har KBS den 18.02.2025 fått medhold og igangsettingstillatelse.

Thereses gate 31 A-G - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur - Saksnr: 201914303
Mottatt sak: 28.10.2019
Status: Endret tillatelse gitt
Tiltak omfatter ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål

## 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:

301/216/233:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900319 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

21.01.1875 - Dokumentnr: 927192 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

21.10.1909 - Dokumentnr: 900440 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

28.02.1925 - Dokumentnr: 993607 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

06.07.1926 - Dokumentnr: 912452 - Erklæring/avtale
ang drenneringsledninger

19.04.1960 - Dokumentnr: 506864 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.03.1980 - Dokumentnr: 505333 - Rettighet
Rettighetshaver: Kvikk Vaskeri AS
Org.nr: 813 668 262
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,176
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

12.08.1986 - Dokumentnr: 49502 - Rettighet
Rettighetshaver: Piccolo Restaurant And Del
Org.nr: 937 421 958
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,600
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

23.12.1992 - Dokumentnr: 62167 - Rettighet
Rettighetshaver: Bislet Tannlegesenter B V Knutsen
Org.nr: 965 619 348
LEIE AV KONTORLOKALER
AREAL: CA 72 M2
LEIESUM: KR 55 000.-PR ÅR
LEIETID: TIL 01.08.2002
FREMLEIE TILLATT MED SKRIFTLIG SAMTYKKE
FLERE BESTEMMELSER

Dokumentnr: 910464 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

31.07.1890 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:236

06.12.1890 - Dokumentnr: 900205 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:237

22.01.1891 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:235

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

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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 budaksept.

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 428,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 600,-

Samlet skal selger betale kr. 125 438,- 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 12. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

### Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Thereses gate 35B

# Thereses gate 35B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 147 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 366 elever, 19 klasser | 3 min 0.3 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 812 elever, 47 klasser | 14 min 1.2 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 550 elever, 28 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Heltberg Bislett** | | 5 min |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 6 min 0.5 km |

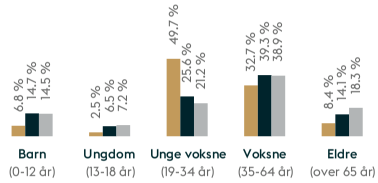
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bislett i Thereses gate** | Linje 19N | 2 min 0.2 km |
| **Bislett** | Linje 17, 18 | 2 min 0.2 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min 1.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 20 min 1.7 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 3.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Rosenborg barnehage (1-5 år)** | 44 barn | 4 min 0.3 km |
| **Fagerborggaten barnehage (0-5 ...** | 70 barn | 6 min 0.5 km |
| **Treklang Montessoribarnehage (...** | 32 barn | 6 min 0.5 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

| | |
|---|---|
| Stensparken - balløkke | 3 min |
| Bolteløkka - flerkativitetssal | 3 min |
| The Work Out | 1 min |
| SATS Fagerborg | 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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 233

**Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 33 m²**



**Befaringsdato:** 03.10.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2065 **Referansenummer:** PY1652

**Autorisert foretak:** Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Nordvik Bjørvika

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.

## Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

**Rapportansvarlig**

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

# 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 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# 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

Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i eldre erverdig murgård fra 1923. Grunnmur er oppført i blokker og teglstein. Vegg konstruksjon er oppført i teglstein og betong, utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Boligen holder normal standard. Furugulv på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923**

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid og vedlikehold må påregnes..
Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av furugulv.
Vegger har overflater av panel, malte plater og mur.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt god stand. kun mindre Brukslittasje og stedvis spor etter ledninger i tak.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.
På soverommet er det montert servant. Servanten er ikke mulig å inspisere da sengen fyller hele rommet.
Det er ikke sluk eller waterguard i rommet. Det anbefales å montere automatisk lekkasje stopper.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper.
Det er spor etter fukt/misfarging bak kjøkkenet på vegg mot soverom/ved avløp som bør undersøkes nærmere. Det er ikke målt fukt på gulvet foran benk skap/oppvaskmaskin
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber som er synlig i kjøkkenskap.
Det er avløpsrør av støpejern, synlig i kjøkkenskap.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu vinduer. Avtrekk via ventil på soverom.
Det bør vurderes å montere ventiler i yttervegg i tillegg til ventiler i vinduer.
Ventil på vindu i soverom mangler del for å lukke ventilen.
Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.
Radiatoren er av eldre årgang og levetid er nær oppbrukt.

Elektrisk anlegg med skrusikringer og delvis åpent anlegg.
Boligen blir oppvarmet av radiator med felles varmtvann forsyning.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret(da kjøkken ble byttet)
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

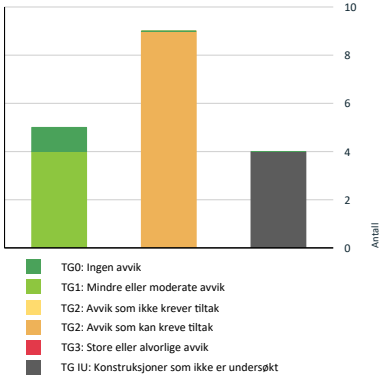


Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

**Innvendig > Disponibelt bad, dusj og wc** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

Vinduer har opp sin teoretiske levetid.

**Innvendig > Avvik gulv** Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Innvendig > Radon** Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Elektrisk anlegg med skrusikringer og delvis åpent anlegg.
Boligen blir oppvarmet av radiator med felles varmtvann forsyning.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret (da kjøkken ble byttet)
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

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



Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1923

**Anvendelse**
Benyttes som bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid og vedlikehold må påregnes..

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer har opp sin teoretiske levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.



### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av furugulv.

# Tilstandsrapport

Vegger har overflater av panel, malte plater og mur.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt god stand. kun mindre Brukslittasje og stedvis spor etter ledninger i tak.

### TG 2 Avvik gulv

Furugulv har sprekker og slitasje.
Det er stedvis bom i fliser i gang og bod/skap.
Det tas forbehold om skader på overflater mm, inne på soverom der sengen dekker hele rommet. Rommet bør undersøkes når det er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Furugulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvets funksjon. Sprekker og slitasje kan medføre økt risiko for skader, redusert komfort og estetisk forringelse.





### TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.

### TG RI Andre innvendige forhold

På soverommet er det montert servant. Servanten er ikke mulig å inspisere da sengen fyller hele rommet.
Det er ikke sluk eller waterguard i rommet. Det anbefales å montere automatisk lekkasje stopper.



Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Tilstandsrapport



### TG RI Disponibelt bad, dusj og wc

Leiligheten har disposisjonsrett til rom med bad, dusj og wc med adkomst fra felles gang i følge eier. Rom med bad, dusj og wc er på ca 27m2. Detter arealet er ikke medtatt i arealberegningen og ikke tilstands vurdert da det tilhører sameiet.







## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper.
Det er spor etter fukt/misfarging bak kjøkkenet på vegg mot soverom/ved avløp som bør undersøkes nærmere. Det er ikke målt fukt på gulvet foran benk skap/oppvaskmaskin

# Tilstandsrapport







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.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber som er synlig i kjøkkenskap.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern, synlig i kjøkkenskap.

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



Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu vinduer. Avtrekk via ventil på soverom.
Det bør vurderes å montere ventiler i yttervegg i tillegg til ventiler i vinduer.
Ventil på vindu i soverom mangler del for å lukke ventilen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres veggventiler i oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og bedre luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Ventilen på soveromsvinduet bør kompletteres med del for å kunne lukkes, for å unngå varmetap og trekk.







### TG KU Varmesentral

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

### TG KU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.
Radiatoren er av eldre årgang og levetid er nær oppbrukt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Radiatorene bør vurderes av kvalifisert fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da levetiden er nær oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer eller plutselige driftsstans, noe som kan medføre følgeskader på bygningen og redusert komfort.



## 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.*

Elektrisk anlegg med skrusikringer og delvis åpent anlegg.
Boligen blir oppvarmet av radiator med felles varmtvann forsyning.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret(da kjøkken ble byttet)
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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 elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

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



Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**Oppgradert ved montasje av nytt kjøkken.**

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, brannttilløp 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 På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.**
    **Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret**
    **Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.**

**Generell kommentar**

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



## 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.*

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Tilstandsrapport

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 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 33 | 5 | | 38 | |
| **SUM** | **33** | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, kjøkken, stue, soverom, skap/bod | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer og andre rom bad/wc som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.
Boder 2 stk i kjelleren 3,8m2 0g 1 m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Leiligheten har disposisjonsrett til rom med bad, dusj og wc med adkomst fra felles gang. Rom med bad, dusj og wc er på ca 27m2. Detter arealet er ikke medtatt i arealberegningen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

**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:* Takhøyde i stue: 275cm

## 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** | 33 | 5 |



Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.10.2025 | Rune Larsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 233 | | 0 | 1480 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Thereses gate 35 B

**Hjemmelshaver**
Kvindernes Boligselskap AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Bislett. Meget populært og attraktivt boligområdet i Oslo. Enkel adkomst, med kort vei til det meste av fasiliteter som dagligvarebutikker, kaféer, vinmonopol, post og butikker. Kort vei unna har man også tilgang til flere gode treningsalternativer, blant annet Bislet Bad og moderne treningssenter. Offentlig kommunikasjon rett utenfor døren.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata til Thereses gate. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Thereses gate. Sving til venstre og inn på Sporveisgata. Stedet du skal til, er på høyre hånd. Thereses gate 35B

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.10.2025 | |
| 2 | 10.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

# 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 brannetekniske 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 35 B, 0354 OSLO
Gnr 216 - Bnr 233
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# 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/PY1652

## 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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Olstad, Marte Helene | 9578-5999-4-3084210 | 2025-10-02 19:21:28 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0206/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Thereses gate 35B, 0354 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bjørvika

**Selgere**
Marte Helene Olstad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 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: 82936284
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

**Eventuell kommentar:** Har ikke eget bad

**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:** Thorendahl, hvert fall ble slutterfaringen gjort av de.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Men skal bli målt i løpet av oktober.

## Feil og mangler

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

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

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



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

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

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

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

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

**Beskriv:** Noen leiligheter har hatt/har skjeggkre. Men ikke sett det i min enhet og det skal også være befaring på dette i løpet av kort tid. Har vært møll på loftet som også gjøres en innsats for å bli kvitt.

**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?** I salgsoppgaven fra når jeg kjøpte leiligheten i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 34-0206/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Olstad, Marte Helene** | **2025-10-02** |

Identifikasjon

bankID Olstad, Marte Helene

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0206/25 . Vår ref.: 7183-1-111 Dato: 02.10.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Kvindernes Boligselskap As |
| Organisasjonsnr: | 921121679 |
| Aksjonær: | Olstad, Marte Helene |
| Medaksjonær: | |
| Leilighetsnummer: | 111 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00017 |
| Adresse: | Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO |
| Aksjenummer: | 37-40 |
| Gnr. | 216 |
| Bnr. | 233 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82936284.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Intern forkjøpsrett: Ja Frist på en uke er som nevnt i selskapets vedtekter § 21, gjelder kun internt for aksjonærene. Frist for styregodkjennelse er ikke oppgitt i vedtekter, men kjøper/megler kan regne med innen 20 dager. Parkering: noen plasser til leie, kontakt styret. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til selskapets vedtekter §21. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, sendes direkte til styret v/STYRELEDER,

**Selskapets totale lån og vilkår:**
Ingen registrerte lån på selskapet.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 671,00-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Renhold bad | 123,00 | 256,00 fra 01.11.2025 |
| Varmtvann | 79,00 | |
| Renhold felles | 218,00 | 477,00 fra 01.11.2025 |
| Elektrisitet | 87,00 | |
| Toalettpapir | 68,00 | |
| Felleskostnader | 1 602,00 | |
| Oppvarming | 309,00 | |
| Kabel-tv | 185,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 974,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1,- |
| Annen formue: | 124 905,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/pantheftelser**:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Aleksander Andersen, e-post: . Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 043,- |
| Pantenoterings–/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

### Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

**Digital avstemning med møte:**
Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Bolteløkka skole, Eugenies gate 10, 0168 Oslo.

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)
9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)
10. Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.
11. Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør
12. Månedlig nyhetsbrev fra styret
13. Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS



Sak 1
## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2
## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

**Forslag til vedtak**

Johanne og Tin er valgt.

Sak 3
## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap**

- fiberoptikk, forbedring fordeler/ulemper
- byggekostnader, økning
- parkeringstilbud internt, 50/300 kr dag/uka.
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

**c) byggesaker - året som har gått, og utfordringene vi har fremover.**

- Bruksendring, kontorlokalene.
- Gjesterom.
- Fargekonsulent, Lund.
- Maling, fellesareal.
- balkonger/gelender. **BYA/PBE**
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

**Vedlegg**
1. 7183 Årsrapport.pdf
2. 1_Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf
3. 221206 balkong notis (fra styret).pdf
4. VG11_100.pdf
5. Mo byggeservice as-tilbud datert 30.09.2024 (1).pdf
6. Oppdatert Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf
7. Plan_1_etasje.pdf
8. Plan_underetasje (1).pdf
9. Tilbud  uten pris_1609240835 45.pdf
10. Tilbud oppsett Thereses gate 35 A-Stensparken Medisinske senter. rev 14.03.2025. (1).pdf
11. Parkering.pdf
12. KBS generalforsamling årsrapport 2024-2025.pdf



Sak 5

## Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Totalkostnaden for ekstern styreleder i perioden 2023/2024 har vært ca. 185 000 kr.  Tidligere var styrehonoraret for øvrige styremedlemmer på 80 000 kr, men dette var for et vesentlig mindre omfang av arbeid. Styret foreslår å sette av **150 000 kr** til styremedlemmene i perioden 2024/2025.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler innstillingen

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i erfaringer fra de siste årene legges det nå frem et **valg mellom to alternative modeller** for organisering av styrearbeidet og styreledelse. Totalkostnadene vil være like for begge scenariene.

**Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)**

- **Faste kostnader til Styrebistand AS:** 130 000 kr
- **Tilleggskostnader (honorar for ekstra arbeid):** 55 000 kr
- **Fordelt honorar til øvrige styremedlemmer:** 150 000 kr
- Styret gjør mesteparten av det løpende arbeidet.
- Det vises til tidligere historikk: I løpet av de siste tre årene har Styrebistand AS byttet kontaktperson/styreleder flere ganger, og mange saker har ikke blitt fulgt opp slik de skulle.

**Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)**

- **Fast kostnad:** intern styreleder 130k
- styremedl. 120k (30k)
- =250k
- Aleksander Andersen oppnevnes som intern styreleder.
- Ansvaret samles mer effektivt, med fast avtalt arbeidsomfang og tydelig eierskap til oppgaver og oppfølging.

**Styrets innstilling**
Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården

**Forslag til vedtak**
Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

Sak 7
## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Nåværende styre og valgkomite innstiller Aleksander Andersen som styreleder og mener at dette er beste alternativ for bygården/felleskapet

### Roller og kandidater

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

- Aleksander Andersen

  Aleksander, som bor i bygården, har vært styremedlem i Kvindernes Boligselskap AS i tre år, og har opparbeidet seg god kjennskap til både bygården og styrearbeidet. Han er fysiker og sivilingeniør med spesialisering innen miljø, fornybar energi, klima, vann- og avløpsteknikk. For tiden tar han en Executive Master of Management ved BI, samtidig som han jobber med myndighetsutøvelse og forvaltning av det private avløpsnettet i Oslo kommune.

  Arbeidet hans innebærer omfattende dialog med offentlige instanser, entreprenører og innbyggere, og krever evne til å kombinere juridisk forståelse med teknisk fagkunnskap – og formidle dette på en måte som er forståelig for alle. Han leder den lokale fagforeningen på arbeidsplassen og har nylig vært leder for en frivillig organisasjon med over hundre medlemmer.

  Aleksander ønsker å fortsette i styret og bidra med sin erfaring og kompetanse for å sikre en trygg, ryddig og godt vedlikeholdt bygård til det beste for felleskapet.
- Jan Øyvind Heldahl (1 år)

  Styrebistand AS stiller med Jan Øyvind Heldahl som ekstern kandidat for styreledervervet.

  Jan Øyvind har lang og bred prosjektledererfaring fra offentlig og privat sektor.
  Jan Øyvind har lang og allsidig erfaring med boligforvaltning, blant annet gjennom flere styreverv i ulike boligsameier, både som styremedlem og styreleder.

  For tiden er Jan Øyvind styreleder i Mikrobølgen sameie og Sameiet Solveggen, hvor han har utviklet og implementert rutiner for økonomistyring, vedlikehold og dokumenthåndtering. Tidligere har han også vært styreleder i Sameiet Slettheiveien 61 og 79, hvor han ledet større oppgraderingsprosjekter og innførte strukturert prosjektstyring og bærekraftige løsninger som har hatt positiv effekt på både økonomi og beboertilfredshet.

  Jan Øyvind har særlig fokus på:

  Strukturert og transparent drift



  Gode innkjøps- og forvaltningsrutiner

  Kommunikasjon med beboere og leverandører

  Langsiktig planlegging og bærekraftige løsninger

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane-Marte Grønstad Liane
- Mona Rudberg Undisdatter

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

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore  Ljøkelsøy

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Mowinckel

**Valg av 1 styremedlem (1 år)** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8
## Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

**Forslag fremmet av:**
Ole Marius Otterlei

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

«*Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.*»

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme mot, som følge av begrenset kapasitet i vann- og avløpsrør, fellesbad og bygning som er svært lytt.

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen gjennomføres

---

Sak 9

## Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Det gjelder **levering av pakker på dørmattene/i fellesarealer, der pakker regelrett forsvinner.**

Sist var mandag den 17/2, da posten leverte en pakke til meg (som jeg ikke visste om, dette var en gave fra Conta). Jeg var hjemme da, men posten leverte pakken i etasjen over. Jeg fikk senere bilde fra posten, der pakken var levert utenfor døren til leilighet 220. Jeg har forespurt de som bor i både 220 og 219, men de har ikke tatt inn pakken. Ergo har noen andre tatt pakken, vel vitende om at det ikke var deres (jeg regner med at det stod mitt navn på). Når jeg tar opp dette med andre i bygget får jeg høre at det er gjengs oppførsel fra noen i bygget å stjele pakker som ikke tilhører dem. Flere rapporterer om at de har mistet opptil flere pakker over korte tidsperioder.

Vel, jeg ønsker at styret tar tak i dette. Jeg vet ikke om det kunne vært mulig med en videoovervåkning av området ved postkassene? Eventuelt en pakkeautomat? De fleste, meg inkludert, velger å hente pakker på hentested pga dette problemet. Men når man får tilsendt gaver og andre uventede pakker eller aviser, så er dette vanskelig.

**Forslag til vedtak: Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.**

**Styrets innstilling**

Styrets mener at videoovervåking vil skape utfordringer med GDPR, følelse av "politstat". Per i dag er det ikke plass til ekstra postkasser ved postkassene. På bakgrunn av dette vil styret oppfordre beboerne til å låse sine eiendeler inn, ikke la eiendeler stå ubevoktet i fellesarealer og bruke post i butikk for pakker.



**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Pakker som forsvinner (innsendt forslag)
- Mot Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.
2. Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad
3. Installering av videoovervåking ved postkassene
4. Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)
5. Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer
6. Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

---

Sak 10

## Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

**Forslag til vedtak**

Styret får delegere oppgaver til beboere

---

Sak 11

## Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

**Forslag fremmet av:**
Tone Christin Spirea

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om å endre styrets mandat når det gjelder valg og eventuell bytte av internettleverandør. Forslagsstiller ønsker at styret ikke lenger skal ha fullmakt til å bytte internettleverandør uten å forelegge dette for generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Til orientering følger styrets myndighet og fullmakter av gjeldende lovverk for boligselskaper. Etter norsk lov er bytte av internettleverandør ikke en beslutning som krever behandling i generalforsamling.

**Forslag til vedtak**

Til orientering

---

Sak 12

## Månedlig nyhetsbrev fra styret

**Forslag fremmet av:**
Tone Christin Spirea

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Informasjon publiseres kontinuerlig på Vibbo/informasjonstavle/-skjerm per i dag. Styret vil gjerne uansett sette opp en hjemmeside for boligselskapet som er mye lettere å navigere i.

**Forslag til vedtak**

Månedlig nyhetsbrev

---

Sak 13

## Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

**Forslag fremmet av:**
Tone Christin Spirea

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller foreslår at det avholdes et åpent allmøte for beboere i forkant av hvert årsmøte. Hensikten er å gjøre det enklere for beboere å melde inn saker til generalforsamlingen og bidra til bedre dialog mellom styret og eierne.

Et slikt møte vil kunne senke terskelen for deltakelse, særlig for dem som opplever skriftlig kommunikasjon som krevende, og styrke både fellesskapet og den gjensidige forståelsen i boligselskapet.

Forslaget innebærer at styret pålegges å arrangere allmøte årlig som et fast og forpliktende ledd i saksforberedelsen til generalforsamlingen. I tillegg ønsker forslagsstiller at saker som normalt er vedtakspliktige for generalforsamlingen i henhold til lov eller vedtekter, i stedet skal kunne vedtas på dette allmøtet.



Dette innebærer en endring i beslutningsstrukturen og i hvilken instans som har myndighet til å fatte formelle vedtak. En slik endring krever vedtektsendring og må derfor vedtas med minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9.

**Styrets innstilling**

Styret er i utgangspunktet tilgjengelig for muntlig kommunikasjon både per telefon og ved personlig oppmøte i bygården for dem som ønsker det.

**Forslag til vedtak**

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

---

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZOLL-JJADA-YH5OZ-H4ZLS-REBW3-351J1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183**

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 305 840 | 3 285 199 | 3 337 000 | 3 435 000 |
| Vaskeri | | 0 | 0 | 9 000 | 9 000 |
| Andre inntekter | 3 | 827 954 | 58 141 | 60 000 | 60 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 133 794** | **3 343 340** | **3 406 000** | **3 504 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -32 044 | -26 937 | -100 000 | -100 000 |
| Styrehonorar | 5 | -94 920 | -80 000 | -80 000 | -80 000 |
| Avskrivninger | 13 | -8 718 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 295 | -11 064 | -25 000 | -25 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -135 278 | -128 648 | -136 500 | -146 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -417 851 | -502 297 | -518 000 | -518 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 929 661 | -763 514 | -1 427 000 | -1 433 000 |
| Forsikringer | | -286 381 | -267 076 | -294 000 | -343 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -693 975 | -578 484 | -618 606 | -769 000 |
| Energi/fyring | | -496 001 | -512 842 | -750 000 | -750 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -354 206 | -336 664 | -363 000 | -368 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -525 986 | -353 141 | -399 800 | -489 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-5 984 316** | **-3 560 668** | **-4 711 906** | **-5 021 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-1 850 522** | **-217 328** | **-1 305 906** | **-1 517 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 266 824 | 203 425 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -62 | 0 | -1 200 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **266 763** | **203 425** | **-1 200** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 583 759** | **-13 903** | **-1 307 106** | **-1 517 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 583 759 | -13 903 | | |

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 863 065 | 871 783 |
| Tomt | | 282 053 | 282 053 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 145 118** | **1 153 836** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 19 366 | 39 914 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 35 057 | 360 086 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 23 839 | 1 150 028 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 21 685 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 334 172 | 6 354 995 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **6 412 434** | **7 926 709** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 557 552** | **9 080 545** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 14 | 341 000 | 341 000 |
| Opptjent egenkapital | 14 | 6 600 415 | 8 184 174 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **6 941 415** | **8 525 174** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 68 104 | 66 284 |
| Leverandørgjeld | | 545 069 | 438 188 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 2 964 | 33 822 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 17 076 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **616 137** | **555 371** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 557 552** | **9 080 545** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.04.2025

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Johan Berntsen Hille-Dahl /s/ Tin Phan /s/ Maria K. Helena Jonsson /s/

Aleksander Andersen /s/ Johanne White Larsen /s/



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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 345 344 |
| Felleskostnader | 332 604 |
| Felleskostnader | 222 480 |
| Energi | 372 192 |
| Energi | 80 388 |
| TV/Internett | 366 912 |
| Renhold | 201 432 |
| Renhold | 69 372 |
| Varmtvann | 72 996 |
| Framleietillegg | 61 200 |
| Parkering | 53 000 |
| Toalettpapir | 38 352 |
| Filterbytte | 30 192 |
| Lokale | 27 408 |
| Eiendomsskatt | 420 |
| Eiendomsskatt | 18 588 |
| Bodleie | 9 000 |
| Garasje | 3 000 |
| Strøm elbil | 960 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 305 840** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Vippsinnbetalinger | 2 948 |
| Ekstra kapitalinnkalling | 825 006 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **827 954** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen lønn, ikke feriepenger | -13 860 |
| Fri bolig | -126 000 |
| Naturalytelser speilkonto | 126 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -33 104 |
| Avsatt rest styrehonorar 2023 | 14 920 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-32 044** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000
I tillegg er det innberettet kr 14 920 for perioden 2022/2023
Det er utbetalt kr 179 075 til Styrebistand AS - se note 7

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -21 704 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 243 |
| Plan- og bygningsetaten | -9 080 |
| Styrebistand AS | -179 075 |
| Teigen Arkitekter AS | -194 750 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-417 851** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Thorendal AS | -1 166 198 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-1 166 198** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -665 949 |
| Drift/vedlikehold VVS | -204 272 |
| Drift/vedlikehold elektro | -284 670 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 277 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -26 410 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -270 634 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -103 521 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -76 625 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -109 590 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -6 031 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -1 485 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 929 661** |



**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -51 103 |
| Vann- og avløpsavgift | -355 023 |
| Feieavgift | -272 |
| Renovasjonsavgift | -287 577 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-693 975** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -900 |
| Container | -7 784 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -30 494 |
| Annet driftsmateriale | -103 617 |
| Renhold ved firmaer | -331 274 |
| Andre fremmede tjenester | -34 090 |
| Trykksaker | -3 476 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 325 |
| Andre kontorkostnader | 616 |
| Porto | -2 300 |
| Kontingenter | -1 650 |
| Bank- og kortgebyr | -3 519 |
| Velferdskostnader | -6 175 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-525 986** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 233 007 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 4 821 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 28 795 |
| Andre renteinntekter | 201 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **266 824** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -62 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-62** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1990 | 1 880 354 |
| Tomt skilt ut av bygninger | -282 053 |
| Avskrevet tidligere år | -840 776 |
| Avskrevet i år | -7 575 |
| | |
| **REHABILITERING** | |
| **TV-anlegg** | |
| Kostpris/Bokf.verdi 1991 | 114 258 |
| Avskrevet tidligere år | 0 |
| Avskrevet i år | -1 143 |
| **SUM BYGNINGER** | **863 065** |
| | |
| **SUM AVSKRIVNINGER** | **-8 718** |

Tomten er kjøpt.
Gnr.216/bnr.233
Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001

**NOTE: 14**
**AKSJEKAPITAL**

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen EK | Sum |
|---|---|---|---|---|
| Pr. 31.12.2023 | 341 000 | 8 468 883 | -284 709 | 8 525 174 |
| Årets resultat | | | -1 583 759 | -1 583 759 |
| Innbetalt overkurs | | | | 0 |
| Innbetalt aksjekapital | | | | 0 |
| Egenkapital pr 31.12.2024 | 341 000 | 8 468 883 | -1 868 468 | 6 941 415 |

Aksjekapitalen er på kr 341 000 fordelt på 341 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -2 964 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-2 964** |



# Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 14.04.2025 |
|---|---|---|---|
| | 202551026 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Daniel Rydland | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | THERESES GATE 35B | Eiendom: | 216/233/0/0 |
| Tiltakshaver: | Kvindernes Boligselskap AS | Søker: | SIV ARK TANJA VARDUND AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket – Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger som vi mottok 04.02.2025. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

### Send oss opplysningene innen 02.05.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

### Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres

Plan- og bygningsetaten har i tillegg oppdaget forhold som er i strid med regelverket, og vi anbefaler derfor følgende:

1. Bevar eksisterende spiler

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

- Plan- og bygningsetaten har i samråd med Byantikvaren (BYA) 19.03.2025, vurdert tiltaket opp mot gjeldende plangrunnlag. Av samrådet fremkommer det at: «Byantikvaren anbefaler at det originale rekkverket bevares og at det horisontale preget videreføres med et lerret/tett løsning i bakkant. BYA fraråder de vertikale spilene ettersom omsøkt løsning forandrer fasaden i for stor grad»

- Tett løsning/lerret innebærer ikke glass

  Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket med svært høy sannsynlighet vil bli avslått og anmoder dere om å omprosjektere tiltaket i tråd med Byantikvarens føringer både hva gjelder tett løsning og bevaring av originalt rekkverk.

  Dere må snarest mulig sende oss en bekreftelse på om dere ønsker å omprosjektere tiltaket eller ikke. Bekreftelsen skal sendes til; daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no

## Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sende inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avvist.

## Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Noen av de opplysningene vi har etterspurt i dette brevet, er avgjørende for vår vurdering av søknaden. Saksbehandlingstiden blir beregnet fra den datoen vi mottar denne dokumentasjonen.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

## Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jamfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.





## Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor Plan- og bygningsetaten. Hvis du som er tiltakshaver har spørsmål om søknaden, ber vi deg derfor om å rette disse til ansvarlig søker som kan ta kontakt med oss ved behov.

Dere kan kontakte saksbehandler på 45713568 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no.

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Daniel Rydland - saksbehandler***
***Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder***

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

**06.12.2024**

**FORSLAG OM REKKVERKS LØSNING TIL BALKONGENE.**

**Kontekst.**

I sammenheng med rehabilitering og oppgradering av balkong i Thereses gate 35B, så har styret sett på mulige løsninger for gelender. Vi har gjort evalueringene på bakgrunn av:

- Arkitekturhistorisk forankring.
- Tidlig historikk i PBE.
- Estetiske fortolkninger.
- Tekniske krav til brannsikkerhet.
- Vedlikehold ift. avrenning.

**Empirisk grunnlag.**

PBE innvilget i 2018 86% av søknadene om balkonger, der en av løsningene for de historiske bygningene, er sort stålrekkverk med spiler (Stokland 2018).




Vi ønsker å foreslå samme løsning i oppgraderingen av våre balkonger, som er iht. PBE's tidligere godkjenninger rundt tekniske krav, estetikk og arkitekturhistorisk forankring. Et lite søk på eldre leiligheter bekrefter også flere andre bygårder i Oslo har gått for samme løsning.



**Fra venstre**: Frimannsgate 24B (1880), Kjølberggata 13A (1898), Steenstrups gate 15B (1899).



**Forslag til leverandør.**

Vi har sett nærmere på to leverandører som leverer sort stålrekkverk, som har en historikk på å levere godkjente rekkverk i flere andre boligprosjekter. Forskjellen mellom disse, er at den leverandør 1 tilbyr rektangulære spiler (constructions 2019), mens leverandør 2 tilbyr runde spiler (Trappekompaniet 2024):



**Fra venstre**: Toget constructions rektangulære kontra Trappekompaniets sirkulære spiler.

I dialog med arkitekter, så har konklusjonen vært å gå for sirkulære spiler mtp. at de estetisk sett, er det foretrukne dersom det er bruksbalkong og beboere skal sitte å se det på nært hold. Vi ønsker også montering på utsiden av dekkene av to ulike årsaker:

1. Vi slipper ekstra vannavrenningsrør på fasaden.
2. Vi får noe mer bruksareal.

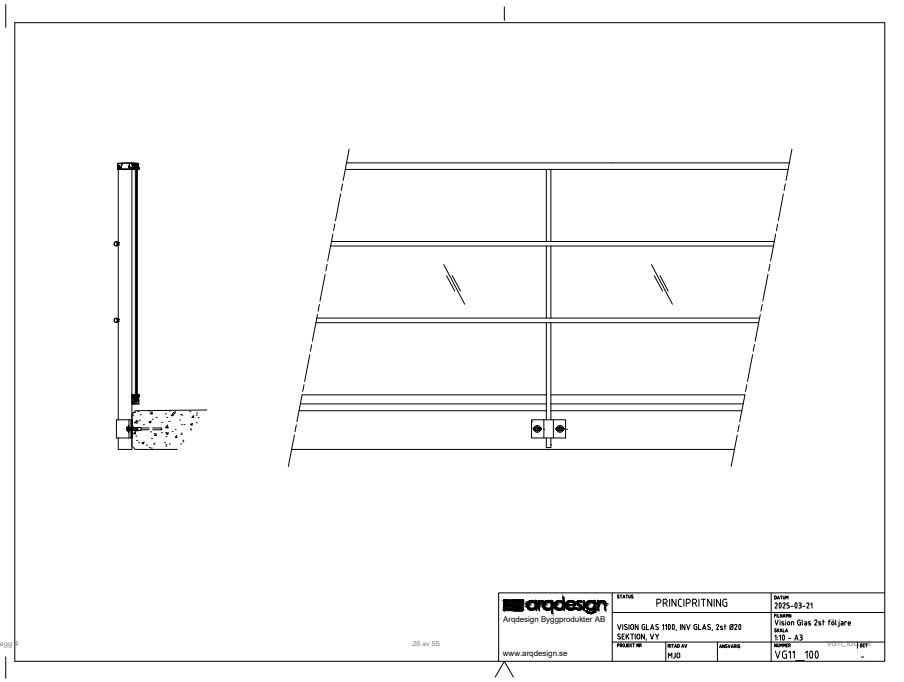
**KBS styret 2024**
**Johan Berntsen Hille-Dahl**, styreleder.
**Aleksander Andersen**, styremedlem.
**Johanne White Larsen**, styremedlem.
**Maria Kristina Helena Johnson**, styremedlem.
**Tin Phan**, styremedlem.

**Kildehenvisning.**

constructions, T. (2019). "Malte rekkverk av rustfritt stål." Retrieved 06.12.2024, from https://toget.lv/no/malte_rekkverk_av_rustfritt_stal/.

Stokland, E. (2018). "Drømmen om balkong." Retrieved 06.12.2024, from https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/drommen-om-balkong#gref.

Trappekompaniet (2024). "Axvall FVS - Designrekkverk i stål med flatstål ramme og kvadratiske spiler. Arkitektens favoritt.". from https://trappekompaniet.no/trapper/utvendige-trapper-og-rekkverk/axvall-fvs/.



# PRISTILBUD

| | |
|---|---|
| PROSJEKT | Thereses gate 35 |
| Kontaktperson | |

| No | Beskrivelse | Beløp eks. mva | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 1 | rigg og drift | kr 25 000,00 | | |
| 2 | riving veg | kr 15 000,00 | | |
| 3 | demontering av skap | kr 5 000,00 | | |
| | | kr 15 000,00 | | |
| 3,A | Div montering av trapense markering | kr 15 000 | | |
| 4 | Bygging av ny vegg sparkling og maling | kr 19 500,00 | | |
| 5 | Ny inngangsdør. Glassflate. | kr 65 118,00 | | |
| 6 | demontering og montering branndører | kr 20 000,00 | | |
| 7 | legger fliser på gulvet | kr 6 000,00 | | |
| 8 | legger filser på veg | kr 10 000,00 | | |
| 9 | Materials | kr 35 000,00 | | |
| 10 | branndører | kr 113 874,00 | | |
| 11 | plumber per hour 850+mva +materials | kr 18 000,00 | | anslag, faktureres per time. |
| 12 | elektrick per hour 750 +mva +materials | kr 28 000,00 | | anslag, faktureres per time. |
| 13 | Søppel fjerning samt deponi faring avfall | kr 20 000,00 | | |
| 14 | Montering ramper | kr 5 000,00 | | |
| 15 | Div uforutsett medatt | kr 15 000,00 | | |
| | TIL SAMMEN, eks. mva | **kr 430 492,00** | 0 | |
| | 25% mva | **kr 107 623,00** | 97593 | |
| | TOTAL inkl. mva | **kr 538 115,00** | 487967 | |

**Tilleggsinformasjon og betingelser:**

The plumber is not able to give a price, he would have to see the work or can give a price later in the approximate range of 20.000-28.000kroner ,the electrician I do not know if we will need elektrick .price is approximate



# Estimert pris

Stannah

DATO 14.03.2025

UTLØPSDATO 16.06.2025

Prosjekt: Thereses gate 35 B

**Stannah AS**
Brobekkveien 80c
0582, Oslo
Telefon 957 61 000
Salg@stannah.no

TIL: Teigen arkitekter as
Ulf Teigen
Inkognitogaten 12
0258 Oslo
M: 900 69 423
teigenarkitekter@online.no

Takk for din forespørsel!

Viser til henvendelse og sender som avtalt følgende tilbud:

| *Antall* | *Produkt* | *Pris* |
|---|---|---|
| 1 | BC lift plattform rullestol, tillegg sideveis påkjøring kr 12.000,- | Kr 190.000, - eks mva. |
| 1 | Stannah 600 inngangsparti | Kr 64.000, - eks mva. |
| 1 | Stannah 600 ned til WC m/hengslet skinne | Kr 70.000, - eks mva. |

*Pris eks. mva, inkl frakt og montasje

## *Produktbeskrivelse – Generell*

**Løfteplattform:** Info eget vedlegg.

En heis fra Stannah AS er en investering for en enklere og mer komfortabel hverdag, for en ny standard for innovasjon og kvalitet. Vi hjelper folk opp og frem.

## *Betingelser*

| | |
|---|---|
| Betalingsbetingelser: | 1/3 ved bestilling 2/3 etter ferdig montert heis pr. 30 dager. |
| Valuta justeringer: | Vi kan endre pris +/-3% ved valutaendringer |
| Leveringstid: | Ca. 5 til 6 uker fra vi har bestilling og alt underlag i hende, til oppstart. |
| Montasjetid: | 2-5 dager. Forutsetter sjekkliste er fulgt og klargjort til installasjon |
| Tilbudets gyldighet: | 3 mnd. fra tilbudsdato. |
| Garanti: | 2 år, eksklusive feil på grunn av hærverk eller misbruk. Garantien forutsetter at Stannah AS sitt serviceprogram følges. |
| Gebyrer: | Eventuelle kommunale gebyrer er eks. vår leveranse. |

Hovedkontor: Brobekkveien 80 c, 0582 Oslo
Epost: post@stannah.no
Hjemmeside: http://www.stannah.no
Foretaksnummer: NO 981 375 858 MVA
Bankgiro: 1822.05.59560

### *Serviceavtale*

Stannah oversender forslag til serviceavtale etter ferdigstillelse av heisen.

### *Prosess/gjennomføring:*

Etter en eventuell bestilling vil arrangementstegning av anlegget bli sendt bestiller for godkjenning. Stannah AS har sentral godkjenning for alle områder i forbindelse med installering av trappeheiser og løfteplattformer, og kan stå som ansvarlig søker dersom anlegget ikke inngår i annen hovedsøknad. Alle installasjoner av denne typen krever installasjonstillatelse fra kommunen. Stannah AS har mer enn 30 års erfaring i levering og prosjektering av denne type produkter. Vi tar ansvaret for prosessen helt fra tilbudsfasen, gjennom prosjektering og installasjon, til overlevering. Du som kunde kan stole på at Stannah AS håndterer alle detaljer rundt din leveranse slik at du får minst mulig hodebry. Det er med denne visjonen vi kan ha fokus på at både tjenestene vi utfører og varene vi leverer skal **hjelpe folk opp og fram.**

Startbank ID: 138768

Vi ser frem til et godt samarbeid!

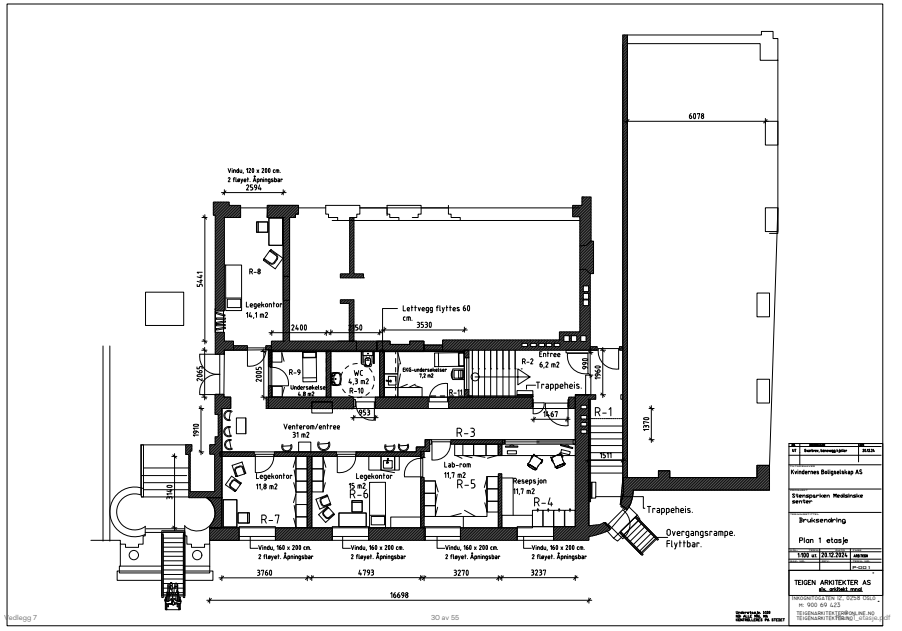
Med vennlig hilsen

---

Crister Schjølberg
Sales Manager

Stannah

Stannah AS
Telefon : +47 957 61 000
Mobil : +47 990 01 185

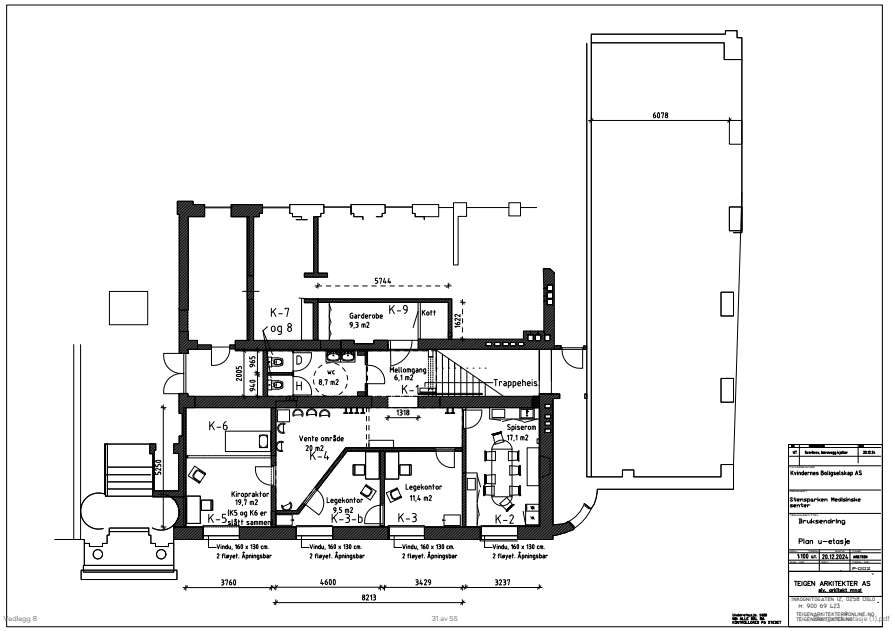









Oppdatert Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf




Vedlegg 8 31 av 55

**Dørfabrikken Vatnestrøm AS**

Telefon: 37961050
Foretaksregisteret
Org.nr. 994405667MVA
Konto nr. 31263078503

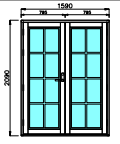
post@dorfabrikken.no
www.dorfabrikken.no
IBAN. NO8131263078503
Swift. SPRONO22XXX

DØRFABRIKKEN Vatnestrøm
• LITT BEDRE DØRER - SIDEN 1948 •

# Tilbud 26262

| Postadresse | Leveringsadresse | Fakturadresse |
|---|---|---|
| Vindu Butikken AS<br>Kobbervikdalen 155<br>3036 DRAMMEN<br>47 | Vindu Butikken AS<br>Kobbervikdalen 155<br>3036 DRAMMEN<br>47 | Vindu Butikken AS<br>Kobbervikdalen 155<br>3036 DRAMMEN<br>47 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vår ref: Wiebke Reinken<br>Deres ref: Rafal Dyduch<br>Referanse: | Bet.bet. netto pr. 20 dg.<br>Lev.bet. CIF<br>Endrefrist:<br>Kunde nr: 111135 | Ordredato: 16.09.2024<br>Fakturadato:<br>Forfallsdato:<br>Levering: | Kundeinfo:<br>Tlf:<br>Fax:<br>Mobil 40071933<br>rafal@vibu.no |

| Tegnings referanse | Linje | Produkt beskrivelse | | Antall |
|---|---|---|---|---|
|  | 1 | 2 fløy EI30 branndør m/glass | | 1 |
| | | B x H x T 1590 x 2090 | | |
| | | Slagretning | V-Ut | |
| | | Karm | 56x115mm furu | |
| | | Ramtre | 101x68mm furu | |
| | | Sprosser | Duplex 2x4 ruter (NB: ingen spacer i glass) | |
| | | Glass | Multiflor utv | |
| | | NB! | typegodkjent branndør, Ei30 | |
| | | Hengsel Abloy N3548-110 H-UT | | 4 stk |
| | | Hengsel Abloy N3548-110 V-UT | | 4 stk |
| | | 8765-50 V låskasse V-UT | | 1 stk |
| | | Dørvrider FKRM Dorma DH 722 | Forkrommet matt | 1 stk |
| | | Sluttstykke LP 712 | | 1 stk |
| | | Sylinder 1245 FKRM, 68/19 | | 1 stk |
| | | 2-lags brann 8lam-10-16pyrobel | | stk |
| | | Terskel utadslående dører 48mm | Eik | 1 stk |
| | | Maling begge sider m karm | Maling NCS S 0502-Y std hvit (bomull) | 1 ltr |
| | | Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m | | 1 stk |
| | | NB! Ingen garanti på ubehandlete produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger! | | 1 stk |
| | 2 | Miljøavgift glass per rute | | 2 |
| | 3 | Frakt kostnader | | 1 |

Selgeren forbeholder seg salgspant i salgsgjenstandenfor kjøpesummen etter reglene i pantel §§ 3-14 – 3-22.

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| REVIDERT PRISOPPSETT BASERT PÅ MOTTATTE TILBUD PR. 14.03.2025. | Oslo 14.03.2025. | | | | | | | | | | | |
| NB: DETTE OPPSETTET ER ET FORSØK PÅ Å LAGE ET SÅ OVERSIKTLIG KOSTNADSBILDE SOM MULIG, BASERT PÅ INNKOMNE TILBUD FRA DE ULIKE AKTØRENE | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUMMEN INKLUDERER OGSÅ EN INDEX JUSTERING IHHT. SSB (STATISTISK SENTRALBYRÅ). | | | | | | | | | | | | |
| DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT DET OG KAN TILKOMME YTTERLIGE UTGIFTER SOM RIB (RÅDGIVENDE INGENIØR BYGG), BRANNPUMPING, OG ANDRE UFORUTSETTE FAG/HENDELSER. | | | | | | | | | | | | |
| GEBYRER FRA PRE (PLAN OG BYGNINGSETATEN) OG ANDRE ETATER KOMMER SOM TILLEGG OG SKAL OGSÅ DEKKES AV TILTAKSHAVER. | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| NO BYGGESERVICE. | | | | | | | | | | | | |
| Beskrivelse | | Sum eks mva. | MVA | Sum inkl. mva | Tillegg uforutsett 30% | | | | | | | |
| | | | | 0,00 | | | | | | | | |
| Rigg og drift | RS | 25000,00 | 6250,00 | 31250,00 | 9375,00 | 40625,00 | | | | | | |
| Rive vegg i WC 1 etg. | Iht tilbud datert | 15000,00 | 3750,00 | 18750,00 | 5625,00 | 24375,00 | | | | | | |
| Ny vegg Lagre ca. 40 cm mot EKG rom. Stender vegg, Rockwool. Iso og 2x2 lag gips. | Iht | 19500,00 | 4875,00 | 24375,00 | 7312,50 | 31687,50 | | | | | | |
| Vegg spartles og males. | Alt arbeid IHH tilbud datert 22.07.24 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Demontering av skap undr vask | Iht tilbud datert | 5000,00 | 1250,00 | 6250,00 | 1875,00 | 8125,00 | | | | | | |
| | IHH tilbud | 15000,00 | 3750,00 | 18750,00 | 5625,00 | 24375,00 | | | | | | |
| Div flis på gulv og brystning. | Alt arbeid IHH tilbud datert 22.07.24 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Div montering av trapense markering | Iht | 15000,00 | 3750,00 | 18750,00 | 5625,00 | 24375,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Demontering av inngangsdør nede. Ny dør med glasshelt. Slagretning snus slik at dør slår ut. | Iht | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Ny brannstør IHht. prosjektering, EI60, mot hovedinngang bak. | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Brannglass montenes i overlys området. | Erstattes av 2 lag gips m brannfetting RS. | 8000,00 | 2000,00 | 10000,00 | 3000,00 | 13000,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Materialer: | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Brannder, dobbel. Bak mot felles inngang. | Iht arb. (medtas kr. 10.000,-) | 10000,00 | 2500,00 | 12500,00 | 3750,00 | 16250,00 | | | | | | |
| Ny brandør | Bak dobbel | 113876,00 | 28468,50 | 142342,50 | 42702,75 | 185045,25 | | | | | | |
| Ny inngangsdør nede. (Her må det medtas ca. kr. 64.200,- om det skal inn ny dør.) | IHH tilbud samme dør brukes arb | 25000,00 | 6250,00 | 31250,00 | 9375,00 | 40625,00 | kostert 02.2025. | | | | | |
| | Dør nede | 37221,00 | 9305,25 | 46526,25 | 13957,88 | 60484,13 | Index reguleres | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Stendere, gips, maling, sparkling , fils gulv, vegg. | Iht tilbud | 51000,00 | 12750,00 | 63750,00 | 19125,00 | 82875,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Div. listverk | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Div elektriker arbeid. Antatt ca. 8 timer. Må være justerbar. | RS: Tilbud | 28000,00 | 7000,00 | 35000,00 | 10500,00 | 45500,00 | 37 timer pluss materialer | Mater. RS. Antatt 45000 | | 72750 pluss mva | | |
| Div. rørlegger. Må være justerbar. | RS: Tilbud | 18000,00 | 4500,00 | 22500,00 | 6750,00 | 29250,00 | 37 timer pluss materialer | Mater. RS. Antatt 40000 | | 71459 pluss mva | | |
| Avfall fjernes. | RS | 20000,00 | 5000,00 | 25000,00 | 7500,00 | 32500,00 | | | | | | |
| | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Montere ramper etter behov. Vil bli avklart. Ved innsjang til legekontor, bakke til tenskel. Medtatt pris. | 5000 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Div uforutsett medatt | Nye skap, småting div. | 25000,00 | 6250,00 | 31250,00 | 9375,00 | 40625,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | 430595,00 | 107648,75 | 538243,75 | 161473,13 | 699716,88 | 726221,00 | INDEX IHH SSB | | | | |
| Timepris snekker/entreprenør, tillegg arbeider kr. 750,- pluss mva. | | | | | | | | | | | | |
| 15% påslag for materialer. | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Heiser mm. Stannah | | | | | | | | | | | | |
| Løftepllattform til hovedinngang til byggat. | Iht revidert tilbud 14.03.2025 | 190000,00 | 47500,00 | 237500,00 | 67125,00 | 290675,00 | | | | | | |
| Trappeheis, inngangsgarti til 1 etg./repos. | Iht revidert tilbud 14.03.2025 | 64000,00 | 16000,00 | 80000,00 | 24000,00 | 104000,00 | | | | | | |
| Trappeheis, inngangsgarti til 1 etg./repos til underetasjen. | Iht revidert tilbud 14.03.2025 | 70000,00 | 17500,00 | 87500,00 | 26250,00 | 113750,00 | | | | | | |
| | | | | 405000,00 | | 568625,00 | 538825,00 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL KOSTNAD INKL. MVA OG 30% UFORUTSETT. (FORELØPIG BEREGNET) | | | | | | | 1234846,00 | Total inkl mva | | | | |



## NÅVÆRENDE KONTRAKTER

| PARK | TENANT | START | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| 01 | | | stillas. alltid |
| 02 | [illegible] | 01.08.2019 | |
| 03 | | | for trang, bare liten bil. |
| 04 | [illegible] | 01.01.2023 | |
| 05 | [illegible] | 01.01.2023 | |
| 06 | | | |
| 07 | [illegible] | 01.01.2023 | |
| 08 | | | |
| 09 | | | |
| 10 | [illegible] | 07.11.2022 | |
| 11 | [illegible] | 07.11.2022 | |
| A | | 01.04.2021 | |
| B | [illegible] | 04.01.2021 | Motorsykkel flytte til 3? |

## UTLEIE

| FRA | TIL | NAVN | NO. |
|---|---|---|---|
| 16.04.2025 | 17.04.2025 | [illegible] | |
| 19.04.2025 | 20.04.2025 | [illegible] | 116 |
| 24.04.2025 | 25.04.2025 | [illegible] | |
| 25.04.2025 | 26.04.2025 | [illegible] | 201 |
| 26.04.2025 | 27.04.2025 | [illegible] | 201 |
| 05.05.2025 | 08.05.2025 | [illegible] | |
| 08.05.2025 | 22.05.2025 | [illegible] | |
| 11.05.2025 | 13.05.2025 | [illegible] | 216 |

## Tilstands-, skade- og kapasitetsvurderinger

**Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak**

Det er observert fuktskader ved bodområdet i kjelleren. Skadene antas å skyldes mangelfull drenering rundt bygget, samt vannansamlinger langs grunnmuren ved kraftig nedbør. Problemet forsterkes av at deler av plenen ligger nedsenket i terrenget rett utenfor bygården. Det vil blant annet installeres taknedløpforlengere der disse mangler, og undersøkes om dreneringen fungerer slik den skal. Kommunen vil undersøke muligheten for å heve terrenget for å sikre at overflatevann renner vekk fra grunnmuren vår, siden de eier eiendommen utenfor. Styret undersøker forholdene og behovet for ytterligere tiltak nærmere. Undersøkelser for setnings- og andre mulige skader på bygget vil også utføres.

### Kapasitet vann- og avløpsledninger

**Vurdering etter befaring utført av OBOS:**

Basert på befaringen og den tekniske vurderingen, anses det som et større inngrep å etablere bad i leilighetene. For både avløpsrør og ventilasjon vil det være nødvendig med nyetablering av kanaler og tilpasning i de ulike leilighetene.

Det ser ut som bunnledningen (rørene i grunnen) har tilstrekkelig kapasitet for et slikt prosjekt, men det må uansett gjøres større inngrep for å kunne etablere bad. Nye avløpsstammer bør føres opp fra kjeller og videre oppover i bygget.

Avløpsrør til bad og toalett bør legges med diameter på 110 mm. Minimumskrav er 90 mm, men denne dimensjonen brukes ikke lenger og er vanskelig å få tak i.

Dersom boligselskapet ønsker å åpne for etablering av bad, må det altså gjennomføres omfattende tiltak. I så fall anbefaler OBOS å samtidig vurdere oppgradering eller utskifting av varmeanlegget, da dette er gammelt og modent for fornyelse. Når det gjelder etablering av kvernetoaletter er dette noe OBOS ikke anbefaler pga. driftsproblemer.



Kaldtvannsrøret er heller ikke stort nok for alle, da må også det oppgraderes.

Styret ser på dette evt. videre.

### Små oppgraderinger og toaletter

**Det har i løpet av perioden blitt gjort flere praktiske forbedringer i fellesarealene og fellestoalettene:**

**Testing med vifte i ventilasjonssjakt:**

En vifte har blitt satt inn i en av ventilasjonssjaktene i blokka, men entreprenøren vet ikke sikkert hvilke leiligheter den påvirker.

Kan du hjelpe oss? Sjekk dette i din leilighet:

1. Har du merket noen forandring i luftingen siden sommeren 2024?
   F.eks. mer trekk, mer lukt, eller at det blåser eller suger mer luft ut?

2. Har du ventiler med gitter (luftehull) i leiligheten din?

    - Hold hånden foran gitteret – kjenner du at det trekker eller suger luft?

    - Prøv å holde en tynn plastpose (f.eks. en brødpose) foran gitteret – blir den sugd fast?

**Brannsikkerhet (utstyr, branndører og tak):**

- **Det er inngått avtale om årlig kontroll av nødutgangsbelysning og brannslukkere**

- **Kontroll utføres én gang i året for å sikre at alt er i forskriftsmessig stand**
- **Taket må undersøkes nærmere, da den representerer en mulig fare for brann.**
- **Styret har jobbet med å undersøke hvordan branndørene kan tilfredsstille kravene til brannsikkerhet, og samtidig være universelt brukervennlige. Vi venter på pristilbud fra elektriker samt Siemens som har ansvaret for brannsentralen. Dette er komplekst og et arbeid som styret vil fortsette med å utrede.**
- **Styret ser videre på evt. arbeid med branndører og annen brannsikkerhet i bygget.**

**Sykkelparkering:**

- **Det er gjort undersøkelser for å utbedre sykkelparkeringen**
- **På grunn av andre nødvendige utgifter må dette tiltaket utsettes inntil videre**

**Toaletter:**

- **Nye vasker montert der det tidligere var gamle modeller**
- **Montert såpedispensere og papirholdere til tørking av hender**
- **Nye toalettpapirholdere**
- **Nye søppelbøtter**
- **Desinfeksjonsmiddel tilgjengelig**
- **Kurver for å legge fra seg ting når man dusjer**

**Gjesterommet:**

- **Ny dør satt inn**
- **Full oppussing**
- **Ny seng og tilbehør installert**

**Byttekrok og loppemarked:**

- **Det er nå opprettet en byttekrok rett innenfor døren til høyre for tavla der man skriver seg opp for vasketid**
- **Her kan du legge fra deg ting du ikke lenger trenger – eller finne noe nytt du har bruk for**
- **Kommer også til å arrangere små loppemarkeder etter behov!**

---

## Informasjon, kontakt og booking – forbedrede rutiner

**For å gjøre det enklere for alle å finne frem til riktig informasjon og få kontakt med styret, er det gjort flere tiltak:**



**Vipps:**

- **Vipps-betalinger for gjesterom og nøkkel finnes allerede**
- **Det jobbes nå med å få lagt til en egen fane for parkering**

**Defigo:**

- **Kontaktinformasjon er oppdatert**
- **Ved behov for ny nøkkel: kan bestilles via Stig, pris 250 kr**

**Gjesterom / gjesteleilighet:**

- **Rutiner for booking, betaling og regler er tydeliggjort**
- **Kode gis ved bekreftet booking**

**Vaktmester:**

- **Navn og kontaktinformasjon er oppdatert og tilgjengelig: Stig Johansen, Tlfnr: 402 88 575 / Epost: stigoevind@gmail.com**

**Styret:**

- **Ny og tydelig kontaktadresse til styret: t35.kbs@gmail.com**
- **Styret vil evt. se på muligheter for å forbedre dette framover, f.eks gjennom nye hjemmesider.**

### Status på skadedyrkartlegging og tiltak

Anticimex har gjennomført flere undersøkelser i bygården for å kartlegge omfanget av skadedyr som rotter og biller. Basert på funnene er det allerede iverksatt enkelte tiltak for å begrense og fjerne problemet.

Arbeidet er imidlertid ikke avsluttet. Det pågår nå en videre kartlegging for å avdekke eventuelle gjenværende problemområder. Anticimex vil, i samarbeid med styret, fortsette å følge opp med nødvendige tiltak der det er behov.

Vi kommer tilbake med mer informasjon så snart videre tiltak er planlagt eller gjennomført og videre undersøkelser er gjennomført.

### Forsikringssaker:

- **Styret har jobbet med flere forsikringsskader. Styret ser på om trøbbel med bom i branntrapp nærmest Thereses gate dekkes av forsikring eller må utbedres på annen måte og således males.**
- **Dette inkluderer dokumentasjon, oppfølging og samarbeid med forsikringsselskapene**

### Ny internettleverandør: GlobalConnect

**Styret har vedtatt å bytte til GlobalConnect som internettleverandør.**

- **GlobalConnect var den eneste leverandøren som kunne levere innen 01.04.2025.**
- **Bakgrunnen for hastebehovet var at flere beboere jobber hjemmefra og er avhengige av stabil internettforbindelse.**
- **Styret informerte om forhandlinger med forskjellige internett- og TV-leverandører flere måneder tilbake.**

---

### Ny avtale: 1000 Mbit til 185 kr/mnd per leilighet

- **Internett-hastighet: 1000 Mbit (20 ganger raskere enn tidligere avtale med Telia)**
- **Pris: 185 kr per måned per leilighet og gratis installasjon i hele bygget**
- **Sammenligning:**
  - **Tidligere betalte vi 392 kr per måned per leilighet til Telia**
  - **Telia-avtalen inkluderte også TV, som mange ikke bruker**

**Det finnes ingen løsning som passer alle perfekt, men dette er den beste avtalen vi har klart å forhandle frem nå.**

---

### Felleskostnader reduseres med 207 kr

- **Felleskostnadene øker i år med 10 % på grunn av:**
  - **Økning i konsumprisindeksen**
  - **Økte vedlikeholdskostnader**
- **Men: Den nye internettavtalen gjør at vi kan redusere felleskostnadene med ca. 207 kr per måned per leilighet, noe som demper den totale økningen.**
- **Besparelse:**
  - **Vi unngår en unødvendig merkostnad på 240 000 kr per år**
  - **Dette tilsvarer 1,2 millioner kr over fem år**

---

### Ikke krav om generalforsamlingsvedtak

- **Ifølge norsk lov er det ikke krav om å ta valg av internettleverandør opp på generalforsamling.**
- **Dersom man ønsker å endre lovverket, må man ta det opp med lovgiver – ikke styret eller sameiet.**

---

## Tidligere avtale med Telia

- **Avtalen utløp: 01.04.2025**
- **Pris: 392 kr per måned per leilighet**
- **Ulemper med Telia-avtalen:**
  - **Dyr løsning**
  - **Inkluderte TV som ikke alle bruker**
  - **Kun 50 Mbit internett-hastighet**

## Bakgrunn for bytte av internett- og TV-løsning

**Styret har mottatt flere klager på tekniske problemer og lav hastighet med eksisterende internett- og TV-linje.**

- **Styret gjennomførte spørreundersøkelser på Vibbo, hvor resultatene er åpne og viser at kun en person bruker lineær TV i bygården.**
- **Telias løsning gir kun 50 Mbit, noe som er lite i 2025 med økende krav til hastighet og bildekvalitet.**
- **Flere beboere jobber hjemmefra og er avhengige av stabil og rask internettforbindelse.**
- **Styret har kontaktet flere andre leverandører, men fikk:**
  - **Lite fleksibilitet**
  - **Sene svar**
  - **Ingen kunne garantere levering innen 01.04.2025**
  -



## Strømming og brukervaner

- **Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB):**
  - **88 % i Norge abonnerer på én eller flere strømmetjenester**
- **Ifølge Kantar, 2. kvartal 2024:**
  - **85 % hadde minst én strømmetjeneste**
  - **Vi bruker dobbelt så mye penger på strømmetjenester som i 2020**
  - **Nordmenn abonnerer i snitt på 3,4 strømmetjenester**
- **Spørreundersøkelsen i bygården:**
  - **Svært få bruker TV via vanlig TV-kabel**

## Eksempler på strømmetjenester og priser

**Ved å betale kun for internett (185 kr/mnd), står hver beboer fritt til å velge de strømmetjenestene de selv ønsker.**

**Vanlige strømmetjenester:**

- **Netflix: 99 kr/mnd**
- **Disney+: 59 kr/mnd**
- **Viaplay: 109 kr/mnd**
- **HBO Max: 74 kr/mnd**
- **Prime Video: 79 kr/mnd**
- **TV 2 Play: 109 kr/mnd**

- **Apple TV+: 99 kr/mnd**
- **NRK Nett-TV: gratis**

**TV- og strømme-pakker (inkluderer TV-kanaler):**

- **Strim.no: 349 kr/mnd**
- **RiksTV: 349 kr/mnd *(via GlobalConnect-lenke)***
- **Allente: 349 kr/mnd *(via GlobalConnect-lenke)***

---

## Besparelser og fordeler med ny løsning

- **Felleskostnadene reduseres med 207 kr/mnd per leilighet (OBOS-faktura)**
- **Hver leilighet betaler nå kun 185 kr i måneden for internett**
- **Velger du ingen TV-tjeneste, sparer du 207 kr/mnd**
- **Velger du strømmetjenester, betaler du bare mellomlegget etter de 207 kronene er spart**
- **Man står fritt til å velge hvilke strømmetjenester man vil bruke**
- **Mange strømmetjenester gir tilgang til tusenvis av serier, filmer og sport**
-

---

## Eksempler på faktisk månedsutgift etter fratrekk

**Hvis du kun bruker én strømmetjeneste:**

- **Netflix: Du betaler 108 kr mindre enn før**
- **Disney+: Du betaler 148 kr mindre enn før**
- **Viaplay: Du betaler 98 kr mindre enn før**
- **HBO Max: Du betaler 133 kr mindre enn før**



- **Prime Video: Du betaler 128 kr mindre enn før**
- **TV 2 Play: Du betaler 98 kr mindre enn før**
- **Apple TV+: Du betaler 108 kr mindre enn før**
- **NRK Nett-TV: Du betaler 207 kr mindre enn før (helt gratis)**

**Hvis du kombinerer flere tjenester:**

- **Netflix + Disney+: Du betaler 49 kr mindre enn før**
- **Netflix + Viaplay: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **Netflix + HBO Max: Du betaler 34 kr mindre enn før**
- **Netflix + Prime Video: Du betaler 29 kr mindre enn før**
- **Netflix + TV 2 Play: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **Netflix + Apple TV+: Du betaler 9 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Viaplay: Du betaler 39 kr mindre enn før**
- **Disney+ + HBO Max: Du betaler 74 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Prime Video: Du betaler 69 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Apple TV+: Du betaler 49 kr mindre enn før**
- **Viaplay + HBO Max: Du betaler 24 kr mindre enn før**
- **Viaplay + Prime Video: Du betaler 19 kr mindre enn før**
- **Viaplay + TV 2 Play: Du betaler 11 kr mer enn før**
- **Viaplay + Apple TV+: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **HBO Max + Prime Video: Du betaler 54 kr mindre enn før**
- **HBO Max + TV 2 Play: Du betaler 24 kr mindre enn før**
- **Prime Video + Apple TV+: Du betaler 29 kr mindre enn før**

## RENHOLDS SERVICE OG -TJENESTER

**Bakgrunn**

**Vi har testet ut flere renholdsfirmaer for å finne noen som leverer den kvaliteten vi ønsker, men så langt har vi dessverre ikke funnet noen som gjør en god nok jobb. Dette er jo særlig viktig for de beboerne som deler bad med andre.**

**Status**

**Vi følger tett opp med det firmaet vi har i dag, for å se om de kan forbedre seg. Skulle det ikke bli bedre, vil vi vurdere å bytte til et annet firma som kan levere renholdet på det nivået vi trenger.**

**Styrets merknader**
**Johanne følger opp renhold fram til neste styre er valgt.**

## BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL LEGEKONTOR

**Bakgrunn**
I 29.09.2023 sendte KBS en sak om bruksendring inn til Plan- og bygningsetaten (PBE). Grunnen til denne saken er at naboer/gjenboere har sendt inn merknad om at kontorlokalene (U og 1.etg) ikke oppfylte dagens TEK-krav. Dette gjelder bl.a. universell utforming for innganger, WC, trapp og at alle dører oppfyller brannkrav. Dvs. vi har i dag ikke lov til å leie ut våre lokaler som kontorer og dersom vi ikke oppfyller PBEs krav, så vil vi også miste vår rett til utleie og tape vesentlige leie inntekter (årlig inntekter i dag er 332.000 NOK). Vi har kontrahert Teigen arkitektkontor til å utarbeide søknad (2023-2025) og anbefaling av entreprenør til å realisere bruksendringen.



**Status**
Etter litt frem og tilbake med PBE, så har KBS den 18.02.2025 fått medhold og igangsettingstillatelse. Etter vurdering av tre ulike tilbud iht. pris og gjennomføring, så er det to entreprenører vi ser som relevante: Stannah og Mo Byggeservice.

Styret har også hatt en lang dialog, så vil det ikke være mulig å beholde de historiske dørene i hallen, men vi får lov til å beholde “glassviften” over døren. De historiske dørene vil lagres i kjelleren, med en idé om å gjenbruke dette som reservedeler. Situasjonen er slik at ingen antikvarer er villige til å ta på seg oppdraget om å restaurere døra iht. brannkrav, der det vil potensielt koste noen hundretusen uten forsikring om at døra blir godkjent.

**Estimert budsjett (inkl. moms):**

- Trappeheis: 405.000 NOK.
- Løfteplattform: 237.500 NOK.
- Byggearbeid: 538.000 NOK.
- Prosjektledelse: ca. 93.000 NOK

Dette inkluderer forutsett tillegg hva angår bygningens tilstand, kontroll, leietakerens fleksibilitet osv.

**Styrets merknad**
Vi vil igangsette byggeprosessen umiddelbart. Selv om vi har fått gjennom vår igangsettelse/byggetillatelse så har våre leietakere levd i usikkerhet om å kunne praktisere i våre lokaler.. Dette er nå en hastesak, der tiltak må gjøres iht. TEK krav og UU - dette er en stor inntektskilde for KBS og vi risikerer et løpende tap.

## PÅGÅENDE BYGGESAKER 2024/2025

**Bakgrunn**
Det ble igangsatt rehabiliteringsprosjekt 2024/2025 av både skader i frontfasaden og at brannbalkongene i bakgården ikke var iht. TEK17 krav. I denne anledning, så vi styret sett muligheten for økonomiske stordriftsfordeler om å rehabilitere våre fellesarealer samtidig. I denne anledning har styret kontrahert Thorendahl AS og Mesterbedriften Lund. Prosessen har vært mer krevende enn tidl. antatt både for styret og kontraherte konsulenter, fordi i tillegg til størrelses orden til prosjektet, så er KBS/Thereses gate 35B gul-listet (utvendige fasader) iht. bygningsvern og kulturminneforvaltning, dvs. bevaringsverdig.

**Status**
**Milepæl og gjennomført arbeid:**

- **Pristilbud** fra ulike entreprenører og fargekonsulenter.
- **Utsatt arbeid** pga. behov for grundighet og avklaringer om byggets tilstand.
- **Kontrahering** av kontrakt med entreprenørfirma og fargekonsulent.
- **Justering av LED ly**s (besluttet nei pga høy pris) og evt. reparasjon av skader relatert til montering.
- **Bestilling av fargepaletten,** dette nettopp fordi vi kom frem til at vi i styret ikke sitter med kunnskap om fargepaletten.
- **Oppstart for malearbeid**, innvendig.
- **Utvendig fasade**, gjennomgang/befaring av skader, råte og derav rehabilitering.

**Fortsatt under prosess:**

- **Brannbalkong**, gjennomgang av tekniske krav før rehabilitering.

Sakens kjerne:

1. **Styret/Thorendahl** ønsker en enkel profil med vertikale spiler, som oppfyller TEK17 krav og tillater hverdagsbruk. Det er også lagt frem et forslag på en profil på horisante spilere.
2. **PBE/BYA** ønsker å bevare profil as-it-is (horisontale spiler) som ikke oppfyller krav og som krever tett skjerm i bakkant pga. TEK17 krav. Dvs. PBE/BYA ikke godtar noen av våre profil-forslag.

Som følger av at bygningen er gul-listet, så har dette medført en lengre saksgang mellom Thorendahl og Plan- og bygningsetaten (PBE) og BYA (Byantikvaren). Denne diskusjonen består av en uoverensstemmelse mellom juridiske og skjønnsmessige argumenter, dvs. hvordan å samtidig oppfylle TEK krav men også bevaringsverdighet. Det fremstår nå at det blir uungåelig med tett skjerm i bakkant. Ifølge Thorendahl, så har dette vært en av de vanskeligste prosessene de har hatt, til sammenligning til deres tidl. arbeid.

**Styrets merknad**
Dersom vi ikke imøtekommer PBE/BYA, så risikerer vi nå å plombere/stenge balkongene. Planen er å inngå et nytt konferansemøte mellom Thorendahl og PBE/BYA, der de peker ut spesifikt i kvadrat cm om hva de krever iht. gjennomføring og retningslinjer. Her ser vi også at vi kanskje er nødt til å sende en representant fra styret.

## STYRESTRUKTUR OG BEBOER INKLUSJON

**Bakgrunn**
Styret har tatt beboernes tilbakemeldinger på alvor og deres ønsker om mer inklusjon og bedre informasjon. Det har vært et krevende år for både beboere og styret, mtp. alt byggearbeid internt og eksternt, internettleverandør osv. Det er i slike sammenhenger at styret risikerer å bli overbelastet og er nødt til å prioritere gjøremål, derav at beboerne ikke føler seg hørt. Huset består av ressurssterke beboere, dette gjelder alt fra deres profesjonelle bakgrunn, ren og skjær



entusiasme for visse oppgaver, beboernes interesser enten etasjes-vis eller hele huset. Dette forslaget handler om husets beste interesser og vi er mer robuste i vår gjennomføringsevne og kvaliteten på hva som gjennomføres.

**Forslag**
Styret ønsker å fremme et forslag om at styreleder/medlem rådfører seg med beboerne og inkluderer dem mer i gjennomføring av konkrete ansvarsområder og oppgaver. Styret oppfyller fremdeles sitt ansvar om å ta strategiske valg som er i beboernes beste interesse. Dette fordrer at beboerne selv melder inn hva de føler de er kompetente i, faglig, via nettverk/bekjente eller erfaringer med huset over lengre tid. Noen få eksempler på dette:

- **Styret-beboer relasjon:** Etter at vervet er over, så ønsker Tin at styret fremdeles kontakter han ang. byggesaker og eiendomsrettslige saker. Selv om han ikke er ekspert på alle områder, så har han et nettverk som kan svare oss på f.eks. saksgang i PBE, rehabilitering, eiendomsrett. Tin havner dermed på lista til en gitt styreleder eller -medlem som har dette som ansvarsområdet. Tin skal ikke belastes med styrets mandat om strategiske valg.
- **Representasjon på etasjenivå:** fanesaker for ulike oppgang får tett oppfølging, ved at det her oppnevnes det en beboer som samler inn saker fr sine naboer. Det er vanskelig for styret å følge opp enkeltbeboer, så dette gir etasjene selvstyre til å fronte sine bekymringer og saker.
- **Parkering:** styret har inntil videre, fulgt opp det strategiske overblikket rundt dette, men også blitt belastet med hverdagslige booking og kalender oversikt. Det kunne vært en fordel her å avlaste styremedlem, slik at styret får fulgt opp de større strategiske valg, f.eks. Vipps løsning, potensiell utleie/markedsundersøkelse av priser i næromr.
- **Blomstergruppe:** dette er et eksempel på at beboere allerede har tatt tak i en oppgave, basert på ren og skjær entusiasme for hagebeplantning.

**Styrets merknad**
Styret vil ikke påtvinge noe som helst, beboerne velger selv hva de mener er viktige oppgaver og fører seg selv opp. Det vil legges ut et forslag om viktige oppgaver og beboerne selv definerer det de mener er viktig.

## PARKERINGSTILBUD FOR VÅRE BEBOERE

**Bakgrunn**
KBS disponerer i dag 12 parkeringsplasser, der minst 4 av disse kvalifiserer til utleie enten om det er internt eller eksternt. Månedssatsen for interne beboere er 1000 NOK, der utleie eksternt potensielt for 2000 NOK. Det er derfor p.d.d. ikke kø for parkeringsleie for våre beboere. Styret diskuterer nå hvordan å disponere disse iht. beboernes behov og som inntektskilde fra eksterne leietakere. Her burde det også vurderes ordentlig oppmerking av parkeringsplassene, dersom eksternt utleie skal være et alternativ, samt at bilisten ikke kjører altfor tett på/skader vinduet til Elis atelier (allerede 2 hendelser der vinduet er kjørt på).

**Status**
I en testperiode april/mai, så har beboere får mulighet til å leie parkeringsplassene i kortere perioder, med satser på 50kr/dag eller 300kr/uka. Dette ser ut til å være et populært tilbud Ila april/mai, så har vi fått inn bestillinger på 10 dagssatser og 2 ukesatser. Vi vil kartlegge beboernes behov i noen måneder fremover. Det skal i nær fremtid settes opp et eget produkt for dette på Vipps. Inntil videre, så kontaktes Tin for booking og det vippses som “leie av gjesterom”

**Styrets merknad**
På et mer informert grunnlag, så vil styret ved en senere anledning diskutere muligheten om å kombinere utleie til eksterne som inntektskilde, dersom det skulle vise seg at én parkeringsplass er nok til å dekke behovet til våre interne beboere.

## Protokoll til årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

**Organisasjonsnummer:** 921121679
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 31. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Bolteløkka skole, Eugenies gate 10, 0168 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Andersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Johanne og Tin er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

**a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap**

- fiberoptikk, forbedring fordeler/ulemper
- byggekostnader, økning
- parkeringstilbud internt, 50/300 kr dag/uka.
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

**c) byggesaker - året som har gått, og utfordringene vi har fremover.**

- Bruksendring, kontorlokalene.
- Gjesterom.
- Fargekonsulent, Lund.
- Maling, fellesareal.
- balkonger/gelender. **BYA/PBE**
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **155**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Totalkostnaden for ekstern styreleder i perioden 2023/2024 har vært ca. 185 000 kr. Tidligere var styrehonoraret for øvrige styremedlemmer på 80 000 kr, men dette var for et vesentlig mindre omfang av arbeid. Styret foreslår å sette av **150 000 kr** til styremedlemmene i perioden 2024/2025.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler innstillingen

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [sum]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**


Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

## 6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Med bakgrunn i erfaringer fra de siste årene legges det nå frem et **valg mellom to alternative modeller** for organisering av styrearbeidet og styreledelse. Totalkostnadene vil være like for begge scenariene.

**Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)**

- **Faste kostnader til Styrebistand AS:** 130 000 kr
- **Tilleggskostnader (honorar for ekstra arbeid):** 55 000 kr
- **Fordelt honorar til øvrige styremedlemmer:** 150 000 kr
- Styret gjør mesteparten av det løpende arbeidet.
- Det vises til tidligere historikk: I løpet av de siste tre årene har Styrebistand AS byttet kontaktperson/styreleder flere ganger, og mange saker har ikke blitt fulgt opp slik de skulle.

**Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)**

- **Fast kostnad:** intern styreleder 130k
- styremedl. 120k (30k)
- =250k
- Aleksander Andersen oppnevnes som intern styreleder.
- Ansvaret samles mer effektivt, med fast avtalt arbeidsomfang og tydelig eierskap til oppgaver og oppfølging.

**Styrets innstilling**
Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården

> **Forslag til vedtak:**
> Stemme for scenario 2 (intern styreleder)
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Nåværende styre og valgkomite innstiller Aleksander Andersen som styreleder og mener at dette er beste alternativ for bygården/felleskapet

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Aleksander Andersen (157 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Andersen
Jan Øyvind Heldahl (1 år)



**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Ane-Marte Grønstad Liane (113 stemmer)
Mona Rudberg Undisdatter (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ane-Marte Grønstad Liane
Mona Rudberg Undisdatter

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Inger Dagrunn Karlsen (99 stemmer)
Tore Ljøkelsøy (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Dagrunn Karlsen
Tore Ljøkelsøy

**Valgkomite (1 år)**
Følgende ble valgt:
Eli Hovdenak (113 stemmer)
Erik Mowinckel (107 stemmer)
Ellen Worren (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Hovdenak
Erik Mowinckel
Ellen Worren

**Styremedlem (1 år) (1 år)**
Følgende ble valgt:
Stina Elisabeth Ovesen (ett år) (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

## 8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Fremmet av: Ole Marius Otterlei

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

*«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»*

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler å stemme mot, som følge av begrenset kapasitet i vann- og avløpsrør, fellesbad og bygning som er svært lytt.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

Det gjelder **levering av pakker på dørmattene/i fellesarealer, der pakker regelrett forsvinner.**

Sist var mandag den 17/2, da posten leverte en pakke til meg (som jeg ikke visste om, dette var en gave fra Conta). Jeg var hjemme da, men posten leverte pakken i etasjen over. Jeg fikk senere bilde fra posten, der pakken var levert utenfor døren til leilighet 220. Jeg har forespurt de som bor i både 220 og 219, men de har ikke tatt inn pakken. Ergo har noen andre tatt pakken, vel vitende om at det ikke var deres (jeg regner med at det stod mitt navn på). Når jeg tar opp dette med andre i bygget får jeg høre at det er gjengs oppførsel fra noen i bygget å stjele pakker som ikke tilhører dem. Flere rapporterer om at de har mistet opptil flere pakker over korte tidsperioder.

Vel, jeg ønsker at styret tar tak i dette. Jeg vet ikke om det kunne vært mulig med en videoovervåkning av området ved postkassene? Eventuelt en pakkeautomat? De fleste, meg inkludert, velger å hente pakker på hentested pga dette problemet. Men når man får tilsendt gaver og andre uventede pakker eller aviser, så er dette vanskelig.

**Forslag til vedtak: Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.**

**Styrets innstilling**
Styrets mener at videoovervåking vil skape utfordringer med GDPR, følelse av "politstat". Per i dag er det ikke plass til ekstra postkasser ved postkassene. På bakgrunn av dette vil styret oppfordre beboerne til å låse sine eiendeler inn, ikke la eiendeler stå ubevoktet i fellesarealer og bruke post i butikk for pakker.

**Avstemning i saken:**
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **72**
Antall stemmer mot saken: **101**
Antall blanke stemmer: **44**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.

Forslag til vedtak 2:
Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad

Forslag til vedtak 3:
Installering av videoovervåking ved postkassene

Forslag til vedtak 4:
Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)

Forslag til vedtak 5:
Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer

Forslag til vedtak 6:
Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

Antall stemmer for vedtak 1: **100**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall stemmer for vedtak 3: **4**
Antall stemmer for vedtak 4: **4**
Antall stemmer for vedtak 5: **0**
Antall stemmer for vedtak 6: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 10. Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

**Forslag til vedtak:**
Styret får delegere oppgaver til beboere
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Fremmet av: Tone Christin Spirea

Det er fremmet forslag om å endre styrets mandat når det gjelder valg og eventuell bytte av internettleverandør. Forslagsstiller ønsker at styret ikke lenger skal ha fullmakt til å bytte internettleverandør uten å forelegge dette for generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**


Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

Til orientering følger styrets myndighet og fullmakter av gjeldende lovverk for boligselskaper. Etter norsk lov er bytte av internettleverandør ikke en beslutning som krever behandling i generalforsamling.

**Forslag til vedtak:**
**Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **149**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 12. Månedlig nyhetsbrev fra styret

Fremmet av: Tone Christin Spirea

**Styrets innstilling**
Informasjon publiseres kontinuerlig på Vibbo/informasjonstavle/-skjerm per i dag. Styret vil gjerne uansett sette opp en hjemmeside for boligselskapet som er mye lettere å navigere i.

**Forslag til vedtak:**
**Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 13. Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Fremmet av: Tone Christin Spirea

Forslagsstiller foreslår at det avholdes et åpent allmøte for beboere i forkant av hvert årsmøte. Hensikten er å gjøre det enklere for beboere å melde inn saker til generalforsamlingen og bidra til bedre dialog mellom styret og eierne.

Et slikt møte vil kunne senke terskelen for deltakelse, særlig for dem som opplever skriftlig kommunikasjon som krevende, og styrke både fellesskapet og den gjensidige forståelsen i boligselskapet.

Forslaget innebærer at styret pålegges å arrangere allmøte årlig som et fast og forpliktende ledd i saksforberedelsen til generalforsamlingen. I tillegg ønsker forslagsstiller at saker som normalt er vedtaksplikтige for generalforsamlingen i henhold til lov eller vedtekter, i stedet skal kunne vedtas på dette allmøtet.

Dette innebærer en endring i beslutningsstrukturen og i hvilken instans som har myndighet til å fatte formelle vedtak. En slik endring krever vedtektsendring og må derfor vedtas med minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9.

**Styrets innstilling**
Styret er i utgangspunktet tilgjengelig for muntlig kommunikasjon både per telefon og ved personlig oppmøte i bygården for dem som ønsker det.

**Forslag til vedtak:**
**Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **131**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**


Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

### Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 28. august kl. 13:05 og lukker 31. august kl. 13:05.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

Med vennlig hilsen,
**Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Tin Phan og Mona Undisdatter til å signere protokollen

**Forslag til vedtak**

Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Avtalen med dagens renholdsbyrå er sagt opp og utløper ved utgangen av september 2025. Bakgrunnen er at styret over lengre tid har registrert mangelfull rengjøring. Kvaliteten har ikke vært tilfredsstillende til tross for gjentatte tilbakemeldinger.

Styret har kontaktet flere renholdsbyråer og vurdert både pris og kvalitet. Etter denne prosessen anbefaler styret å inngå avtale med **TG Renhold**, som styret vurderer som det beste alternativet for gården.

Det er nødvendig å få avklart dette snarest for å sikre en sømløs overgang uten avbrudd i renholdstjenestene.

En ny avtale med TG Renhold vil innebære en moderat økning i fellesutgiftene, anslått til ca. 3–12 % avhengig av leilighetsstørrelse.

**Styrets innstilling**

Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner at selskapet inngår ny renholdsavtale med TG Renhold på de vilkår styret har fremforhandlet.

**Forslag til vedtak**

TG Renhold overtar renhold i bygården

**Vedlegg**

1. Renhold.pdf

**Kort fortalt:** Styret følger vedtaket fra siste generalforsamling og vil bytte renholdsbyrå. Vi har vært i dialog med mange byråer og testet tre de siste årene – ingen leverte godt nok. Nå går vi for **TG Renhold** (miljøfyrtårnbedrift), fordi vi mener de er det beste valget for bygget vårt. Dette vil føre til en liten økning i felleskostnadene.

**Hvorfor bytter vi?**
Dagens byrå har hatt svært mange avvik og skapt stor misnøye blant beboere, selv etter purringer og tett oppfølging.
Det er blant annet funnet mugg/bakterievekst i fuger i fellesdusjene. Dette kan være helseskadelig og må fjernes raskt.

**Hva skjer nå?**

- Dagens avtale utløper 30.09.2025.
- Vi ønsker at TG Renhold overtar så snart som mulig, helst før oppsigelsestiden er over, for å sikre kontinuitet og bedre kvalitet.
- Fungerer ikke TG tilfredsstillende, kan vi bytte leverandør underveis.

**Kvalitet og vedlikehold**

- Planlagt årsrenhold og impregnering av korridorgulv → lengre levetid på gulv og bad, bedre vedlikehold.
- Vi oppnår høyere kvalitet og mer stabilt, grundig renhold.

**Hva betyr dette for felleskostnadene?**

- Forventet økning: ca. 3–12 % (avhengig av leilighetsstørrelse).
- Dette betyr at fakturaen du betaler til Kvindernes Boligselskap AS justeres tilsvarende.
- Endelige tall fra OBOS deles før endringen trer i kraft.

**Hvorfor akkurat TG Renhold?**

- Miljøfyrtårn-sertifisert.
- Registrert hos Arbeidstilsynet (lovkrav for renholdsbedrifter).
- Tilknyttet StartBANK og HMSREG (seriøsitetsordninger mot sosial dumping/arbeidslivskriminalitet).
- Har mange ansatte og god beredskap → kan stille på kort varsel ved avvik eller sykefravær.
- Erfaring fra renhold av legekontorer → god hygienekompetanse for felles bad og dusjer.
- Prekvalifisert leverandør for Oslo kommune (OBY/Statsbygg-prosjekter).

**Lenker for den som vil sjekke:**

- HMS Norge
- Arbeidstilsynet (renhold)
- StartBANK



- HMSREG

**Målet vårt:** Rask oppstart, ingen avbrudd, og renere – tryggere – triveligere fellesarealer for alle.

**Info om fellesutgifter:**

**Fellesutgiftene sto stille i mange år**

- Først fra 1. januar 2025 ble de økt med ca. 10 %.

**Egentlig ikke en "ekte" økning**

- Prisene ellers i samfunnet (KPI – konsumprisindeksen) har økt nesten hvert år.
- Fra 2018 til 2024 har prisene økt ca. 14 % totalt.
- Med andre ord: Mye av økningen blir allerede spist opp av inflasjonen.

**Internett ble billigere samtidig**

- Fra 1. april 2025 gikk internettkostnaden ned med 207 kr/mnd (= ca. 2 484 kr/år).
- Dette dekker størstedelen av økningen på 10 % i fellesutgiftene.
- For de fleste merkes bare en liten endring i lommeboka.

**Balkongene var farlige – lovpålagt å fikse**

- Balkongene kunne i verste fall falle ned på folk og skade eller drepe.
- Derfor er vi pålagt ved lov å utbedre dette – vi har ikke noe valg.
- Kostnad: over 2 millioner kr.

**Maling av fellesarealer**

- Kostnad: ca. 1 million kr.
- Ikke livsviktig, men øker verdien til leilighetene/bygården og er viktig for vedlikehold.

**Hvordan ble det finansiert?**

- Hver beboer betalte inn ca. 10 000 kr i ekstra innskudd.
- Resten hentes inn gjennom 10 %-økningen i fellesutgiftene over tid og oppsparte midler på konto.

**Renhold og faste kostnader**

- Renhold er en fast sum per leilighet. Renhold skal ikke dekkes av oppsparte midler.
- Små leiligheter betaler mindre totalt, men fordi renhold er et fast beløp, blir det en større prosentandel av regningen for de små leilighetene.

**Kort oppsummert**

- Fellesutgiftene økte 10 % i 2025.

- Prisene ellers har økt 14 % siden 2018 → økningen blir i praksis spist opp av inflasjonen.
- Internett ble 207 kr billigere/mnd → dette dekker mesteparten av økningen.
- Balkongene måtte utbedres → livsfare og lovpålagt, ikke noe valg.
- Maling = vedlikehold, ikke livsviktig men øker verdien på eiendommen.
- Hver beboer betalte ca. 10 000 kr.
- Renhold = fast sum → merker det mer i små leiligheter enn i store.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

**Organisasjonsnummer:** 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. august kl. 13:05 til 31. august kl. 13:05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Andersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Tin Phan og Mona Undisdatter til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

Avtalen med dagens renholdsbyrå er sagt opp og utløper ved utgangen av september 2025. Bakgrunnen er at styret over lengre tid har registrert mangelfull rengjøring. Kvaliteten har ikke vært tilfredsstillende til tross for gjentatte tilbakemeldinger.

Styret har kontaktet flere renholdsbyråer og vurdert både pris og kvalitet. Etter denne prosessen anbefaler styret å inngå avtale med **TG Renhold**, som styret vurderer som det beste alternativet for gården.

Det er nødvendig å få avklart dette snarest for å sikre en sømløs overgang uten avbrudd i renholdstjenestene.

En ny avtale med TG Renhold vil innebære en moderat økning i fellesutgiftene, anslått til ca. 3–12 % avhengig av leilighetsstørrelse.

**Styrets innstilling**
Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner at selskapet inngår ny renholdsavtale med TG Renhold på de vilkår styret har fremforhandlet.

> **Forslag til vedtak:**
> TG Renhold overtar renhold i bygården
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**


Document ID 09222115557555864243 Signert MAA, PTP, PMRU

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35 B**
**0354 OSLO**



# VEDTEKTER
# FOR
# KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS





Registrert 14. november 1923 og 7. mai 1925, forandret 30. mars 1950, 3. april 1952, 26. mars 1958, 27. april 1988, 28. april 1999, 4. april 2006, 8. mai 2007, 26. mai 2010, 13. oktober 2010, 12. mai 2011, 7. mai 2012, 13.mai .2013, 13.mai. 2014., 5.mai 2015, 03. februar .2016, 28. april 2016, 16.januar 2018, 4. februar 2018, 8. februar 2018, 4. juli 2018, 28. november 2018, 06. mai 2019, 27. juni 2019, 28. juni 2019, 06. juli 2019, 12. oktober 2019 og 18. november 2019.

## § 1

Selskapets navn er Kvindernes Boligselskap AS. (Heretter kalt KBS AS)

## § 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

## § 3

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokalene gjelder ingen slik begrensning.

KBS AS har til formål å skaffe økonomisk uavhengige personer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg har KBS AS til formål å utnytte næringslokalene i eiendommen ved å inkludere et begrenset antall aksjonærer som eier og selv driver virksomhet fra forretningslokalene.

## § 4

Aksjekapitalen er kr 341.000,- fordelt på 341 aksjer a kr 1.000,-.

## § 5

Aksjonærer som kjøper aksjer har rett til spesifikt angitte, endelig fastsatte lokaler.

Aksjonær som innehar en til fire aksjer har rett til næringslokale eller atelieret i kjelleren.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som innehar en til fire aksjer har rett til en leilighet på inntil 35 kvadratmeter.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som har seks aksjer har rett til en leilighet på over 40 kvadratmeter.

Kvadratmeter er her definert som P-ROM ( Primærrom), jfr. NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014"

Retten til leilighetene og næringslokalene er avhengig av at all skyldig leie er betalt til enhver tid, eventuelt andre utgifter som boligaksjeselskapet har bestemt.

Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.

For godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

## § 6

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer (jfr. § 3). Det gjelder ingen slik begrensning for aksjonær til forretningslokalene med tilhørende aksjer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

KBS AS ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Vekselvis går to og to medlemmer ut av styret hvert år. Det skal velges to varamedlemmer. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette hans/hennes honorar.

§ 8

Generalforsamlingen holdes hvert år, senest 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret. Innkalling, dagsorden, årsberetning og revidert regnskap skal sendes aksjonærene med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende behandles, avgjøres og godkjennes:
1. Årsmelding fra styret.
2. Revidert regnskap:
   Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet ut fra den fastsatte balansen, og utdeling av utbytte.
4. Valg av styre.
5. Fastsette styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som ifølge lov hører inn under generalforsamling.

§9

Forslag til saker som aksjonærene ønsker å ta opp på generalforsamlingen, må sendes styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling, dersom det er minst en uke til generalforsamlingen skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

§10

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.
Aksjonærene kan møte frem personlig eller ved fullmakt.
Det føres protokoll for møtet.

§11

Hver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke aksjeloven stiller strengere krav. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende, også når denne ikke har stemmerett. Forandring av vedtektene eller opplosning av selskapet skal skje i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

§12

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig eller når aksjonærer, som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det, for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret sørger for at generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§13

Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av at aksjonæren selv bekoster og sørger for innvendig vedlikehold av leiligheten eller forretningslokalet.

§ 14

Aksjonæren skal behandle leiligheten, forretningslokalene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten eller forretningslokalene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjonær kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.





Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter m.m. av fellesarealer som igangsettes, skal ferdigstilles.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter av leiligheter m.m. som gir konsekvenser i fellesarealer skal ferdigstille / tilbakeføre fellesarealet/ene i den stand de var før prosjektet startet.

Krav til ferdigstillelse / tilbakeføring gjelder uavhengig av om prosjektet er i regi av KBS styret eller i regi av aksjonær. Ansvarlig for prosjektet, KBS styret eller aksjonær, er ansvarlig for ferdigstillelse / tilbakeføring innen rimelig tid.

Styret har fastsatt husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

§ 15

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjennelse fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær.

Har KBS AS ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlates bruken av leiligheten, reduserer ikke dette aksjonærens plikter overfor KBS AS.

§16

Den enkelte aksjonær skal holde leiligheten, forretningslokalene og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, og innvendige dører med karmer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

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

Oppdager aksjonæren skade i leiligheten eller forretningslokalene som KBS AS er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

KBS AS og aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

**§17**

KBS AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på leiligheter, forretningslokalene eller inventar som tilhører KBS AS, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten eller forretningslokalene, skal KBS AS holde ved like. KBS AS har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten eller forretningslokalene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

KBS AS vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheter og forretningslokaler som tilhører KBS AS, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Aksjonæren skal gi adgang til leiligheten og forretningslokalene slik at KBS AS kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av leiligheten eller forretningslokalene.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at KBS AS ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

**§ 18**

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor KBS AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.
Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan KBS AS pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir KBS AS rett til å kreve aksjen(e) solgt.

**§ 19**

Medfører aksjonæren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**§20**

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

**§21**

Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Dersom noen av KBS AS aksjonærer vil benytte seg av forkjøpsretten, skal salget av deres egen leilighet eller forretningslokale foretas for deres regning.

**§22**

Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

**§23**

For øvrig gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

# HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

1. Vis hensyn! Alle beboere, inkludert leietakere, må alltid sørge for at leilighet, hybel eller forretningslokale benyttes slik at det ikke sjenerer eller oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne skal rette seg etter styrets instrukser om ro og orden, beskyttelse av og opprettholdelse av felles interesser i eiendommen.

2. Fra kl. 23.00 (kveld) til kl. 06.00 (morgen) må det være ro i både leiligheter, hybler, forretningslokaler, korridorer og øvrige fellesarealer.

3. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dette inkluderer dører til loft og kjeller. Balkongdører og vinduer i korridorer samt bad skal holdes lukket om natten.

4. Leilighetene, hyblene, forretningslokalene, samt KBS' øvrige arealer må behandles med omsorg. Ved flytting og transport av møbler skal det utvises forsiktighet.

5. Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.

6. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer, vinduer, eller i andre fellesarealer som loft og kjeller. Det er heller ikke anledning til å kaste og/eller sette fra seg diverse søppel i form av møbler, elektriske gjenstander og lignende ved/i søppelkassene i bakgården. Hver beboer/leietaker plikter selv å kvitte seg med dette. Kun 'vanlig' husholdningsavfall og papir skal kastes i sine respektive beholdere i bakgården.

7. Vaskerommene skal benyttes til vask og stryking. Rommene skal ryddes etter bruk, søppel og tøy skal fjernes. Vått tøy som drypper skal ikke henges opp verken i tørkerommet i kjeller eller på loft, men må være godt vridd opp. Tøyet må tas ned så snart det er tørt slik at andre kan benytte seg av tørkesnorene. La ikke eget tøy henge oppe i mer enn tre dager. Andres tøy som ikke er tørt skal ikke fjernes.

8. Dørmatter og gulvtepper må ikke bankes eller ristes fra balkongene. Dette gjøres i bakgården.

9. Baderommene må bare benyttes til dusj og vask. Den som har benyttet badet, rydder og gjør rent etter seg. Dette inkluderer å tørke opp vann fra gulv og benk m.m., fjerne hår fra sluk og tørke vekk øvrige flekker slik at den som kommer etter møter et rent og trivelig baderom.

10. Etter tapping må vannkraner skrus helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver beboer/leietaker plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og har dessuten erstatningsplikt.

11. Fuglebrett er ikke tillatt, mating av fugl på bakken skal heller ikke forekomme. Søppelkassene i bakgården skal til enhver tid være godt lukket. Dette for å forhindre rotter og andre skadedyr.

12. Det må ikke under noen omstendighet benyttes levende lys på loft, i kott eller kjeller.

13. Døren til heisen må ikke bli forsøkt åpnet før heisen har stanset.

14. Enhver beboer/leietaker er ansvarlig for enhver skade som er forårsaket av beboer/leietaker selv eller eventuelle gjester. Dersom ruter blir knust i leiligheten, fellesområdene eller forretningslokalene, skal beboer/leietaker for egen regning sørge for å sette inn ny rute straks.

15. Når beboeren/leietakeren reiser bort over en lengre periode vinterstid, bør beboer/leietaker sørge for tilsyn av leilighetens/forretningslokalets varmeapparater slik at ikke radiatorene eller vannrørene fryser.

16. Straks beboeren/leietakeren oppdager skade, feil eller mangler som beboer/leietaker mener ikke er dennes plikt å utbedre, skal det meldes fra til styret. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren.

17. Beboere med bil kan søke styret om parkering i bakgården. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Den som har fast parkeringsplass må holde seg til denne.

18. Alle beboere/leietakere har ansvar for å holde gården og omgivelsene i orden. Når styret utlyser dugnad, må alle delta og ta sin del av arbeidet.

19. Alle endringer av/på leiligheten, som flytting av kjøkken, skal søkes styret. Innsetting av vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett og kverndo er i hovedsak ikke tillatt grunnet KBS' rørsystem, men skal uansett ikke settes inn uten styrets tillatelse. Dette gjelder også eventuelle endringer på forretningslokalene.

NB! Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via styrets postkasse eller e-post-adresse, eller etter styrets anvisninger.

Styret KBS, 28.09.2010

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679



# *Håndbok for Kvindernes Boligselskap AS Alt fra A til Å*

*I 1923 fikk Kvindernes Boligselskap A/S bygd et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo, arkitekt var Henrik Nissen Huset rommet toroms leiligheter med og uten bad, ettroms leiligheter med sovealkove og en hotellavdeling med 24 enkeltrom. I første etasje var det butikker, spisesal, storkjøkken, peisestue med anretning og skriverom, kontor, strykeri og vaktmesterleilighet. (Byggekunst 1929.)*

*En av initiativtakerene var Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat Elise Sem. Det var kun ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe og bo i leilighetene. Dette som en reaksjon på at kvinner ikke fikk lån til å kjøpe sin egen leilighet på den tiden.*
*Huset rommer i dag 86 boenheter og hver enhet kan kun eies og bebos av en person. I tillegg kommer noe næringsvirksomhet i 1 etg. og i kjelleren.*



KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Første gang lagt ut 19.01.2017, revidert 09.05 2019

## *A*

**Aksjeselskap**
Kvindernes Boligselskap AS er et aksjeselskap hvor beboerne har kjøpt aksjer i selskapet med bruksrett til leilighet og ikke selve leiligheten. Dette medfører at aksjonærene ikke har de samme rettigheter som de ville hatt ved kjøp av en selveierleilighet i et sameie.
Dette er regulert i KBS sine vedtekter og husordensregler hvor det fremkommer hvilke rettigheter KBS AS har ved det til enhver tid sittende styre sett i forhold til hvilke begrensninger den enkelte aksjonær har. Dette er spesielt viktig i forhold til oppussing og renovering i leilighetene hvor det meste vil være søknadspliktig og hvor arbeidene ikke kan påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

**Allmøter,** se under Beboermøter

**Antall personer som kan bebo hver leilighet**
Det kan kun bo en person i hver leilighet, jfr, vedtektene.

**Avfallshåndtering**
På grunn av stor rottefare i Oslo skal all søppel legges i søppeldunkene og lokket skal lukkes igjen.
Det er ikke tillatt å sette søppel, store gjenstander (senger, sofaer, TV, store lamper etc) ved siden av søppelkassene, renovasjonsetaten tar ikke dette med seg og det blir bare stående til mistrivsel for alle.
Det er ikke anledning til å kaste elektriske artikler, maling, avfall fra oppussing, glass/metall og lignende i søppelkassene. Dette må leveres på en gjenvinningsstasjon og den enkelte er ansvarlig for dette.

Sortering
Alle beboere skal sortere søppelet sitt. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose), og restavfall, posene knyttes godt igjen med dobbel knute og kastes i angitte kasser i bakgården. Papir i egen søppelkasse.

Avfallsdunkene med brunt lokk er forbeholdt til næringsavfall og skal ikke benyttes av beboere.

## *B*

**Bad i leilighet ?**
**Det gis ikke flere tillatelser til innleggelse / bygging av bad i leilighetene**
Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre enn det som settes inn i nye bygg hvor alle leilighetene har bad m.m. I 2010 ble det foretatt beregninger, av fagfolk,

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
kbs.styret@gmail.com
**Org. nr. 921 121 679**

som konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke var stor nok til at det kunne legges inn bad i leilighetene. Av ukjente årsaker har likevel noen leiligheter fått tillatelse til å legge inn bad av de foregående styrene. Dette har blitt en ekstrabelastning på de eksisterende avløpsrørene.

**Balkonger**
KBS har 6 balkonger som vender ut mot parken og Thereses gate, i 2., 3. og 4. etasje. Disse balkongene skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær o.l. KBS har også 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården.
Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet. Siden balkongene er til felles benyttelse og atspredelse, er det viktig at det til enhver tid ser pent og ryddig ut.
Når balkongene ikke benyttes skal dørene være lukket og låst. Nøkler til balkongene er de samme som passer til loftet.

**Beboermøter**
Beboermøter arrangeres ved behov eller i forkant / etterkant av generalforsamlingen.

**Bibliotek**
Gården har eget bibliotek i vestibylen. Alle beboere kan låne bøker.
Bøker som vil gis bort til biblioteket kan plasseres på gulvet i biblioteket og vil bli merket før de settes i hyllene.

**Boder**
- Bodene følger leilighetene. Det er ikke adgang til å bytte.
- Alle leilighetene har 2 boder.
- Planoversikt med angivelse av hvilke leiligheter som har hvilke boder er satt opp i kjeller, i 5. etg. og på loftene.

**Bolignummer**
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller oppe i høyre hjørne på døren ( kommer ). Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Fra og med 01.08.2016 vil KBS ha 5 boligetager og loft på toppen. Dvs. alle leilighetene ble flyttet 1 etage opp i forhold til tidligere bolignummer.

**Boligverdi,** se under skattemelding.

**Brannsikkerhet ;** Detektorer i leiligheter / brannslukningsapparater / brannslanger i korridorer / Brannalarm



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
kbs.styret@gmail.com
**Org. nr. 921 121 679**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst 1 godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at ustyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

*Detektorer i leiligheter med mer. / Brannalarm*
Detektorene i leilighetene / næringslokalene m.m er koblet opp mot sentralen i hallen og denne er koblet direkte opp mot redningsetaten. Dette innebærer at ved utløst alarm vil brannvesenet rykke ut direkte. Dette er gjort av sikkerhetshensyn.

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feiltakelse er det viktig å gi beskjed til brannvesenet umiddelbart ! **Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00.**
Uvettig utløsning av brannalarm vil bli fakturert aksjonær.

*Brannslukningsapparater / Pulverapparater*
Alle leilighetene, næringslokalene, korridorer m.m. skal ha pulverapparater som eies av KBS og som KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for dette og alle pulverapparatene ble byttet ut.

*Brannslanger i korridorer*
KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på disse. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for disse.

**Bruksoverlating av leilighet**, se under Fremleie

**Bruksrett til leilighet**, se under aksjeselskap

## *C*

**Calllinganlegget**
Navnelisten oppdateres av styret.
Ringeklokkeanlegget ved inngangsdøren kobler seg ut av og til. En av hovedårsakene til at det stopper opp er at mange ikke setter dørtelefonen ordentlig på plass etter at de har besvart en henvendelse. Pass på dette, så slipper vi en del krøll.

## *D*

**Dugnad**
Det arrangeres dugnad hver vår og høst. Oppslag med gjøremål henges på styrets oppslagstavle og hver og en skriver seg på. Alle oppfordres til å delta.

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Dyrehold**
Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektenes paragraf § 14 og husordensreglene punkt 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter.

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som oppserveres i bygget både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og det må respekteres at alle ikke er like glad i hunder som løper løs og som til dels kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jfr. KBS sine husordensregler, om følgende :
*Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS sine fellesarealer.*

**Dørtelefon,** se under callinganlegget

## *E*

**Eiendomsskatt,** se under skattemelding

**Energimerking**
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonær utarbeide energiattest for sin bolig.

## *F*

**Fakturautsendelse for felleskostnader Endring fra 2017**
- OBOS vil fra høsten 2016 innføre månedlig fakturautsendelse av felleskostnader.
- For dem som har valgt elektroniske betalingskanaler som AvtaleGiro og/eller eFaktura vil dette ikke ha noen betydning.
- Eiere som fremdeles mottar papirfaktura vil få tilsendt en faktura for en måned av gangen. Ved produksjon av månedlige fakturaer blir det innført fakturagebyr pålydende 28 kroner. Dersom eierne oppretter AvtaleGiro og/eller eFaktura vil de unngå gebyret. De som blir berørt vil i forkant bli varslet via fakturaene sine.
- De med kvartalsvis innkrevning vil fortsatt få fire fakturaer i året.
- Endringen vil tre i kraft i løpet av høsten 2016

**Fellesarealer**
Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet.
Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.
Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets eiendom.



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Felleskostnader ( Husleie )**
Felleskostnadene ( Husleien ) skal dekke kostnadene ved å drifte bygget fortløpende samt til større vedlikeholdsbehov. Nivået fastsettes av styret i forbindelse med budsjettarbeidet for kommende år. Melding om eventuell økning sendes ut via Obos i november / desember i året før økningen trer i kraft.

**Folkeregisteret**
Flyttemelding sendes til Folkreregisteret eller via www. Det er bolignummeret ( H0xxx ) som skal oppgis på flyttemeldingen og ikke leilighetsnummeret.
Liste over kobling mellom leilighetsnummer og bolignummer henger på tavlen i hallen.

**Foretningsfører,** se under OBOS

**Forsikring**
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikring med polisenummer 829 362 84. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkeltes leilighet. Oppstår det skade i leiligheten , skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnaden til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Flyttemelding,** se under Folkeregisteret

**Fremleie** ( = Utleie av leilighet / Bruksoverlating )
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

I henhold til vedtektenes § 15 kan styret gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan Styret gi maksimalt 1 års forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at aksjonæren har bodd i leiligheten i minst 1 år.

**Fyring,** se under radiatorer

## *G*

**Generalforsamling**
Ordinær generalforsamling avholdes på våren. Alle aksjonærer oppfordres til å møte opp og være med på viktige diskusjoner og avgjørelser. Det vises for øvrig til vedtektene.

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Get ( TV og internett )**
KBS AS har en avtale med GET som gjelder for alle aksjonærer. Vi anbefaler aksjonærer å ta kontakt med dem direkte for korrekt informasjon. Oppgi adresse og selskap så vil de gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger.
I KBS AS avtale inngår det en basispakke som du kan benytte deg av og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

https://www.get.no/v3/kundeservice

**Gjesterommet**
KBS har et gjesterom. Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren.
De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.
Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass er knekt og må byttes ut. Det er ikke greit. Skjer dette flere ganger så vil leietaker få regningen for reparasjonen. Man må sørge for sengetøy og håndklær selv.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.
Betaling skjer ved å legge penger i konvolutt merket med dato for overnatting og navn på beboer i styrets postkasse.

Se for øvrig gjesterom instruks som henger på styretavlen over bookinglisten.

**Gul liste**
KBS er på byantikvarens gule liste. Dette får betydning for alle arbeider som vil gi fasademessige endringer. - De må kontaktes og godkjenne alt. Dialog med byantikvaren skal skje via styret.

## *H*

**Heisen**
Heisen ble fornyet i 2011. Det er viktig å behandle heisen med stor forsiktighet, særlig i forbindelse med flytting. Heisen må ikke overbelastes og påføres skade på interiøret. Vi gjør oppmerksom på at det kun er styret som har autorisasjon til å bestille reparasjon på heis.
På grunn av høye timesatser på kveldstid og i helger, må man av og til regne med å vente til neste arbeidsdag eventuelt over helgen før heisen blir reparert.

**Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen ( HMS )**
HMS er systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteten i blant annet boligselskap planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Styret er ansvarlig for at boligselskapet drives i tråd med lover og regler. Det er således styret som må sørge for at det utøves internkontroll i boligselskapet. I henhold til internkontrollforskriften plikter styret å sørge for systematisk oppfølging av interne forhold fastsatt med hjemmel i arbeidsmiljøloven, forurensningsloven, brann- og eksplosjonsloven, produktkontrolloven, lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt sivilforsvarsloven.



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Husordensregler**
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.
Se også under Vedtekter.

Husordensreglene henger på tavlen i hallen.

**Hybler**
KBS har 4 hybler som leies ut. Venteliste administreres av styret.

## *I*

**Internett ( www )** Se under Get

## *J*

**Juletrepynting**
Juletreet pyntes i midten av desember hvert år.

## *K*

**Kabel-TV,** se under Get

**Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel**
Ble montert på veggen ved inngangsdøren 04.11.2016.

## *L*

**Leilighetsnummer**
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller ved siden av døren. Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

**Lekkasjestopper (aquastop / waterguard)**
Påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut

En av fem vannskader oppstår i tilknytning til løse vanninstallasjoner som bereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin, eller kjøleskap med vanntilkobling ifølge SINTEF Byggforsk. Slike installasjoner er gjerne plassert i rom uten sluk og tett gulv, og kan fort forårsake store og kostbare skader. For å unngå det, er det nå i henhold til byggeforskriftene fra 2010 (TEK10) påbudt med lekkasjestopper, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

Reglene omfatter alle kjøkkenmaskiner og hvitevarer som er koblet til vann. Dette gjelder spesielt oppvaskmaskiner, men også enkelte kjøleskap med isbitmaskin (noen har egen vanntank, men de fleste kobles på rørnettet) og enkelte innebygde kaffemaskiner.

I verste fall vil du kunne få en avkortning på forsikringsutbetalingen dersom det skulle forekomme en lekkasje.

Dette sier regelverket:
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.
Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasseres installasjonene i rom uten sluk, må de sikres mot lekkasje.

Det er bare én grunn til at du kan droppe lekkasjestopper når du skal bytte vanntilkoblete hvitevarer: At de har det innebygget.

I alle andre tilfeller må du følge loven og det er du som aksjonær i KBS som selv er ansvarlig for at dette er i orden i din leilighet.

Ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt

**Ligningsoppgave**
Obos sender ut ligningsoppgave hvert år.
Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må aksjonær selv fremskaffe.
Se under skattemelding.

## *M*

## *N*

**Nøkler**
Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.
Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.
Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

Dersom du mister nøklene til inngangsdørene kan nye nøkler kjøpes av styret.

**Næringsvirksomhet**
KBS AS har både aksjonærer som driver næringsvirksomhet og det leies ut lokaler til næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet kan kun drives i arealer som er godkjent for dette i henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hvilke arealer dette er i KBS AS er klart definert. Dvs. aksjonærer som har bruksrett til en leilighet kan ikke drive



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

næringsvirksomhet i leiligheten, da disse er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

## *O*

**OBOS**
Gårdens forretningsfører er Obos eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie / felleskostnader.
Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail camilla.brondbo@obos.no

**Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer og på loftene**
Aksjonærers private eiendeler skal oppbevares / lagres i tildelt bod.
Det er ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i fellesarealer eller på loftene.
Dette som en del av styrets brannforebyggende arbeid samt at det vanskeliggjør renholdet for innleid firma.
Hensatte private eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

**Oppussing**
Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing / renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Dette omfatter blant annet: Bytte av ytterdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing og bygging av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Ved bygging av bad, SOM DET FOR TIDEN IKKE ER LOV TIL Å GJØRE GRUNNET RØROPPLEGGET I GÅRDEN, må det leveres lovlige dokumenterte løsninger til styret.
Lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l krever ikke tillatelse fra styret. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes § 14,16 og 17 samt til husordensreglenes punkt 19.
Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

*Vær OBS! på følgende:*
- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Aksjonær eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødig berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Søppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/søppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli utbedret på aksjonær sin regning fortløpende, uten varsel.
- Dette gjelder blant annet det elektriske anlegget/brannanlegget og skader på vegger eller lignende.

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Oppslagstavler**

KBS har 3 oppslagstavler.

Oppslagstavlen i hallen ved trappen er forbeholdt informasjon fra styret. Alle plikter å lese denne informasjonen og derved være oppdatert mht. hva som skjer.
Den andre tavlen i hallen, ved biblioteket, benyttes til reklame eller annen generell informasjon fra beboere.
Den tredje tavlen i hallen, på den andre siden av biblioteket, skal kun brukes av styret, til bygningsmessig informasjon m.m. Her vil vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer, styrevedtak med mer. bli satt opp. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon og slik at også alle nye aksjonærer på en enkel måte kan finne relevant informasjon fra før de ble aksjonærer.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

**Oppvarming av leilighetene** , se under radiatorer

**Organisasjonsnummer**
KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

## *P*

**Parkering i bakgården - biler og motorsykler**
Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret. Biler som tilhører gjester eller tilhørende beboere uten fast plass, vil bli tauet bort for eiers regning uten forvarsel.

**Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass**
Vedtatt på styremøte 24.05.2016

**Fra og med 01.05.2016 innføres det tidsbegrensede leiekontrakter for NYE leieforhold.**

**Alle NYE leiekontrakter for parkeringsplass får 2 års varighet. Leiekontrakten kan forlenges med 2 år dersom ingen står på venteliste.**
Eksempel :

| | | |
|---|---|---|
| Varighet | Leieforholdet starter den | **01.05.2016** |
| | Leieforholdet avsluttes den | **30.04.2018** |
| | Leieforholdet kan forlenges med 2 – to – år ad gangen, dersom ingen står på venteliste for å få parkeringsplass. | |
| | Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 – en – kalendermåneds varsel. | |

Leiesum : Den til enhver tid fastsatte av styret. ( Pr. 2016 : Kr. 500,- pr. mnd. )
For el-bil eiere : Leiesum + 100,- kr. pr. mnd. ( med vanlig strømuttak )
Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

Venteliste : Meld i fra til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

---

**Parkering i bakgården - motorsykler**
Kan ikke settes i bakgården med mindre det er inngått leieavtale med styret.

**Parkering i bakgården - sykler**
I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården. I vinterhalvåret tilbyr styret vinterlagring av syklene i kjelleren, slik at det blir plass til å deponere snø på disse plassene. Dette riktignok når vinteren er slik at sykkelen ikke er i bruk. Sykkelparkeringen skal heller ikke "okkuperes" av defekte umerkede sykler som ikke er i bruk.

Alle syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

**Parkering på plassen foran bygget**
Er forbudt, området tilhører Oslo kommune
Det er ikke adgang til å parkere foran bygget. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Dersom det ikke blir en bedring vurderer Oslo kommune å sette opp en permanent bom. Dette er ikke ønskelig fra KBS sin side av hensyn til inn og utkjøring ( taxi, flyttebiler, varelevering m.m. )

**Portner,** se under vaktmester

**Postkasser** nøkler navnskilter bestilling
Nytt postkasseanlegg ble satt opp 16. januar 2017. Som følge av Postens krav til plassering, høyde på veggen, ikke på vegg der det er trappetrinn m.m., samt at de nye postkassene er større enn de gamle, så har vi fått godkjennelse fra Posten til å plassere postkassene over 2 etager, slik at det ble satt opp 21 kasser på hver side i trappeoppgangen i 2 . og 3. etg. ( jfr. ny etg. inndeling ). Til hver postkasse følger 3 nøkler, navneskilt, nei takk til uadressert reklame samt leil / bolignummer.
Det er ikke adgang til å bytte postkasse som følge av at Posten har lagt rekkefølgen inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av posten.

Styret bestiller nye navnskilter ved eierskifter.

Dersom man mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, de har levert postkassene, kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

## *Q*

## *R*

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Radiatorer ( Oppvarming av leilighetene med mer. )**
Radiatorene blir satt på om høsten og slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang dette gjøres eller dersom du behøver hjelp.

**Renhold**
Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.
Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette hentes i rommet før toalettet i 1 etg. i fløyen mot Stensparken.

**Renovering**, se under oppussing

**Ro og orden ( Trivsel, miljø og godt naboskap )**
- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør naboer varsles på forhånd og oppslag settes på oppslagstavle i hallen.
- Vi har ikke nødvendigvis samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når lydstyrken skal fastsettes.
- Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
- Er det noe du irriterer deg over, ikke ta saken i egne hender, men ta det opp med styret slik at styret, dersom relevant, kan ta det videre.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av og må forholde seg til vedtektene og husordensreglene.

## *S*

**Skattemelding**
Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som Obos sender ut.
Formuesverdien er aksjonærene selv ansvarlig for å fylle inn data for i skattemeldingen.
Opplysningene som skal oppgis er byggeår, kvm., gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig. Formuesverdien kan aksjonærene beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Det er viktig at alle aksjonærer sørger for at dette er riktig i sine skattemeldinger, da Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune henter data fra skattemeldingen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt.
I og med KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.



**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
**kbs.styret@gmail.com**
**Org. nr. 921 121 679**

**Sykkelvinteroppbevaring ,** se under Parkering i bakgården - sykler

**Sykkelparkering,** se under Parkering i bakgården - sykler

**Styret**
Styret består av fire styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.
Det avholdes styremøte ved behov. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring ( utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m. ), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere ( hybler og næringsdrivende ), utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Kontakte styret
For å kontakte styret anbefales det å sende e-post eller legge melding i styrets postkasse.
Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret: kbs.styret@gmail.com

**Søppelhåndtering,** se under avfallshåndtering

## *T*

**TV,** se under Get

**Tørkeloft / tørkekjeller,** se under vaskekjeller - instruks

**Tørketrommel.** se under vaskekjeller - instruks

## *U*

**Utleie av leilighet**, se under Fremleie

## *V*

**Vaktmester**
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med bygget og skal utføre arbeid ca. 10 –15 timer pr. uke og bor i leilighet 005 i 1.etg.
For å kontakte vaktmester anbefales det å sende e-post, sende sms eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret / Vaktmester : kbs.styret@gmail.com

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**
kbs.styret@gmail.com
**Org. nr. 921 121 679**

**Vaskekjeller - instruks**
Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren.
Det koster kr. 5,- for 90 minutter vasketid på hver maskin. Overhold vasketidene. Dersom man ikke har tatt i bruk sin vasketid i løpet av 30 min kan andre ta maskinen i bruk. Viktig at tøyet blir hentet innen oppsatt vasketid har utløpt.
Bruk ikke nødknappen. La maskinen gå helt ut. Legg på mer penger hvis maskinen stopper før programmet er ferdig.
Det koster kr. 10,- for 90 minutter ved bruk av tørketrommelen.
Klær skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.
Klær på snorer skal ryddes bort når de er tørre, dette gjelder også loftet.
Det er forskjell på ditt og mitt ; Vi tar ikke med oss andres tøy fra tørkeloft og tørkekjeller
Klær, skittentøyposer/kurver som blir liggende over 1 uke blir kastet.
Se ellers bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

**Vaskemaskiner,** se under vaskekjeller - instruks

**Vedtekter**
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:
*Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med KBS AS vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.*

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene og deretter signerer en vedtektserklæring hvor vedkommende erklærer seg inneforstått med både vedtektene og KBS AS husordensregler.

Vedtektene henger på tavlen i hallen.

**www,** se under Get

***X, Y, Z, Æ, Ø, Å***

***Vi er mange og vi bor tett – Ta hensyn og vis respekt !***



Anmeldelse A b 481/1923.
Tegninger
Anmærkninger

**Expeditions-Dokument**

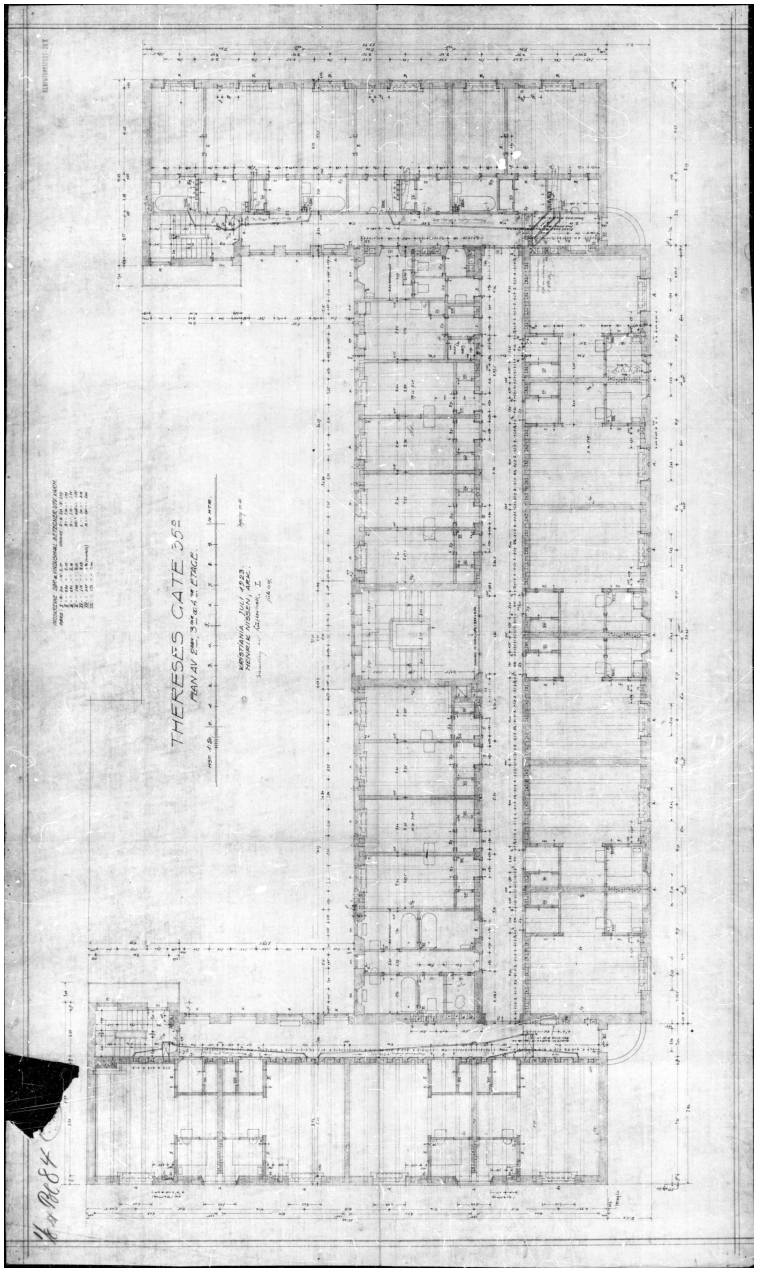
angaaende Vaaningshus og forskjellige gaard
paa Matr.-No. 35 B Skeregaarden
Indlevert 4 mai 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 8/5-23.

Haideforholdene er ordnet som foreslaat ved bemerkning av 11te d. m.

Kria 14/5-23


THERESES GATE 36
PLAN AV 2DE. 3DE OG 4DE ETASJE.
KRISTIANIA BYGG- OG EIENDOMSKONTOR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514613
41553/ THKO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 233

Vi viser til bestilling av 20250623 for THERESES GATE 35B.

**GNR. 216 BNR. 233**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1874.

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

**1391 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

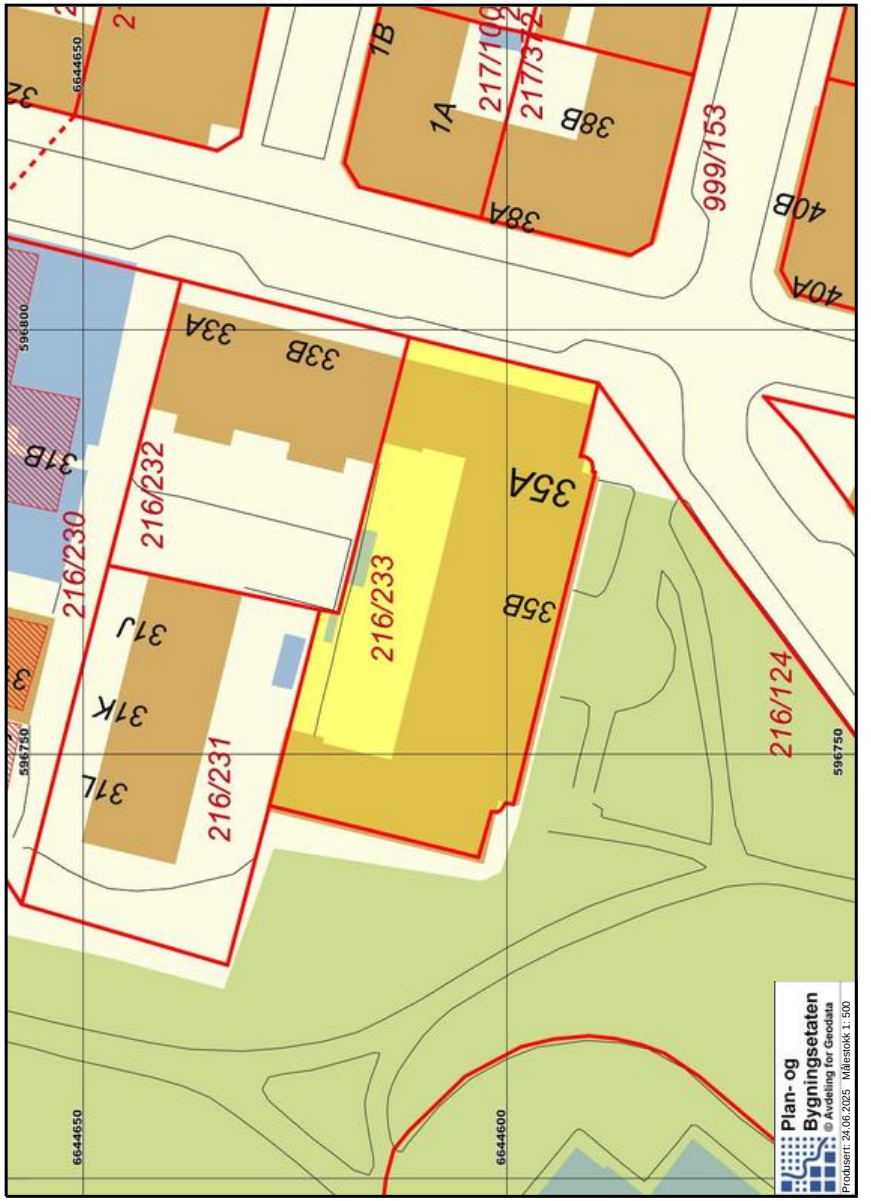
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

# S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

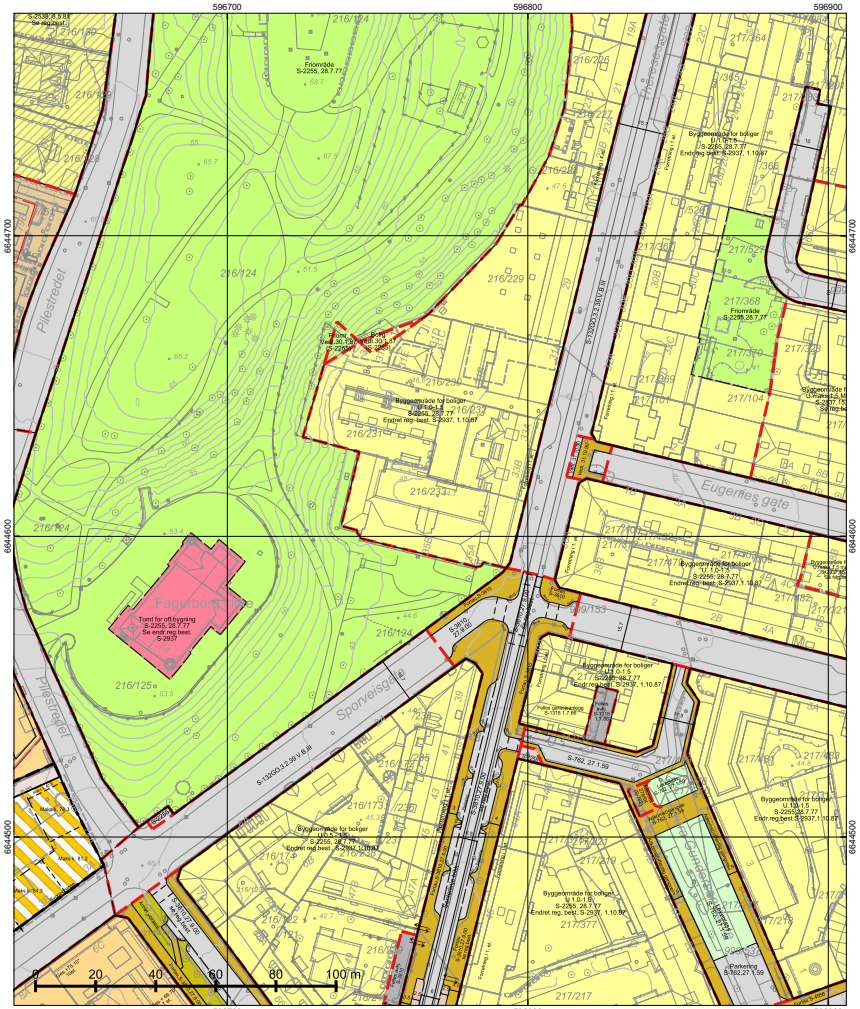
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 144921/ 86514613
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 144921/ 86514613
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

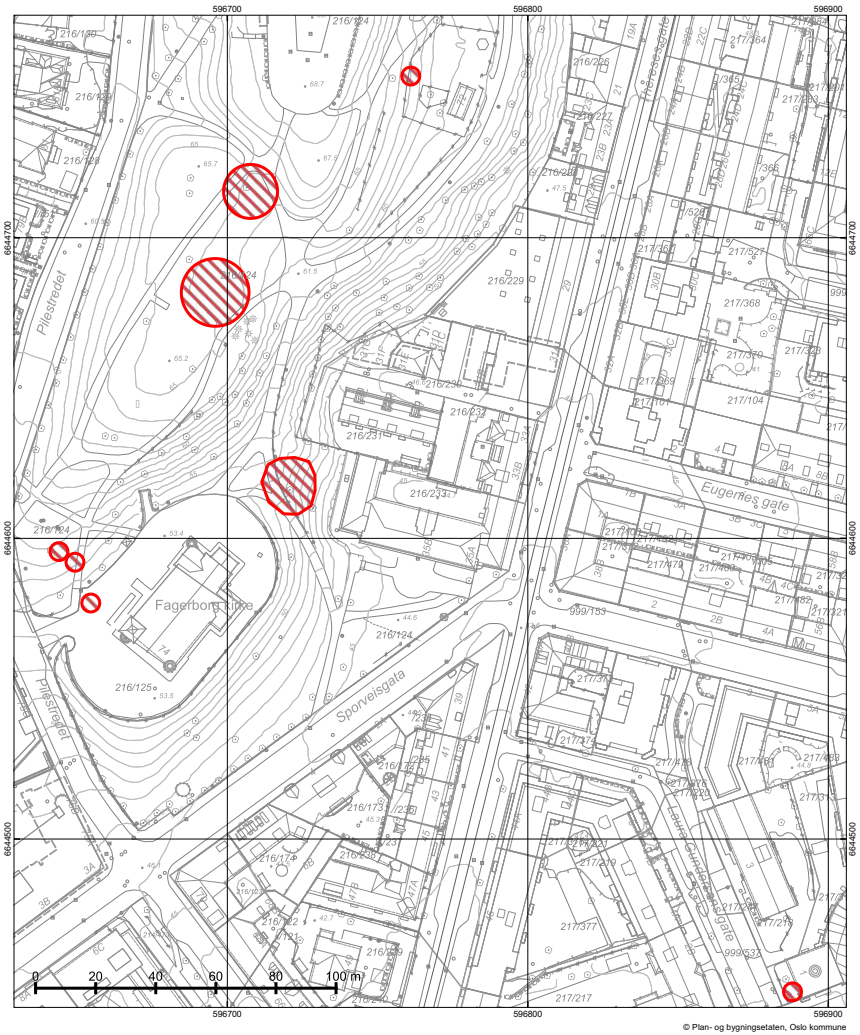
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

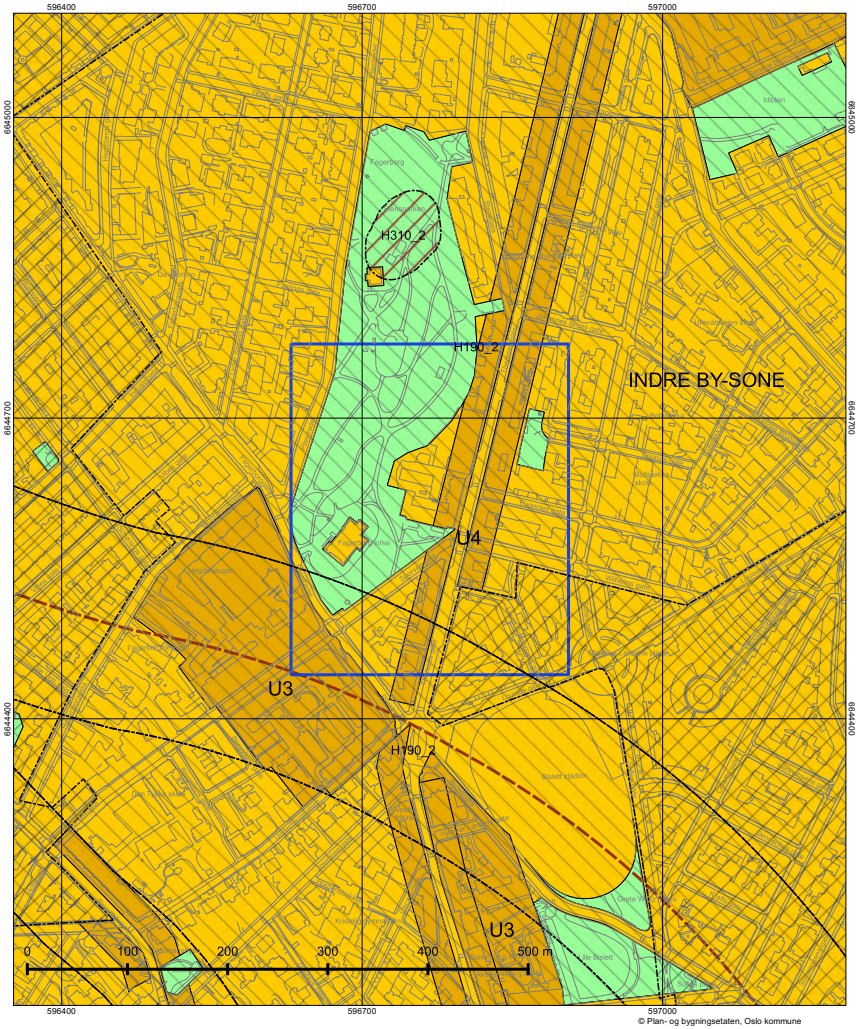
Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 144921/ 86514613
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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




Oslo

Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144921/86514613
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

**Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika**

**22 04 90 00**

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: **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: 34-0206/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Thereses gate 35B 0354 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 216, bnr 233 (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