

Thereses gate 11A



Velkommen til

Thereses gate 11A



Salgsoppgaven produsert 9. januar 2026

Klassisk eleganse på Bislett

Gjennomgående og klassisk 2R - Rosett & stukkatur -Takhøyde 2,96m -Vestvendt balkong -Peis -Ingen forkjøp eller dok.avg!

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	33 220,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	6 334 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 299,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1903

Ansvarlig megler	Marie Kamphaug
Telefon	913 18 110
E-post	m.kamphaug@nordvikbolig.no




MATR



Kort fortalt

Velkommen til Thereses gate 11A! En klassisk og tiltalende 2-roms leilighet på Bislett. Gjennomgående og delikat er noen ord som beskriver denne lekre leiligheten beliggende i byggets i 2.etg. Leiligheten oser av sjarm og trivsel med rosetter, stukkatur og god takhøyde.
Videre kan leiligheten friste med både balkong omkranset av grøntarealer samt rikelig med oppbevaringsplass i leilighetens to boder av betydelig størrelse.

Kvaliteter: :

- Generøs takhøyde 2,96m
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Varmtvann inkl.
- Vestvendt balkong mott bakgård ca. 3,6 kvm
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avg.
- Peisovn
- Ca. 20 kvm med bodplass
- Overflater (2025)
- Soverom mot indre bakgård

Beliggenheten, kanskje en av byens beste - her bor dy med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

Arealer og innhold

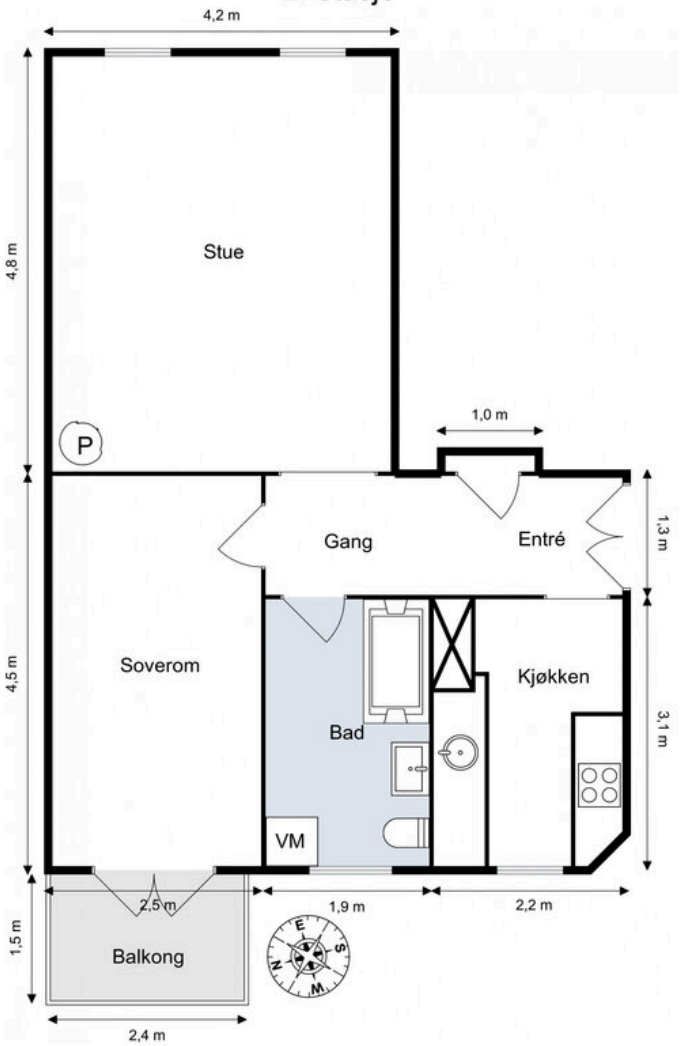
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom og stue
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 14 kvm.

Thereses gate 11 A, 0358 OSLO
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




















DANIEL NADAUD
BIBLIOTHEQUE
DE L'AGORA D'EVRY







































Informasjon

Thereses gate 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0312/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 11A, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Theresesg 11 Borettslaget, org.nr. 945475145

Selger
Maria Wiig

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
33 220,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 333 220,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 334 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 343 900,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom og stue
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m^2.
- En kjellerbod på ca. 14 m^2.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken, bad, soverom og stue.

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg i leiligheten er en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til sko og yttertøy.

Stue:
Lekker og lys stue med klassisk stil. Her får du pen enstavsparkett, stilige brystningslister på veggene, elegant peisovn samt rosett og stukkatur i taket. De klassiske detaljene, sammen med store vindusflater og generøs takhøyde, gir en svært god romfølelse og gode lysforhold. Stuen er lett å møblere, med god plass til både sofaseksjon og spiseplass.

Kjøkken:
Separat og pent kjøkken innredet med glatte, hvite fronter. God arbeidsplass på flott benkeplate i heltre med nedfelt vask- og skyllekum, samt rikelig med oppbevaringsplass i overskap. Kjøkkenet er innredet med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Praktisk belysning over benkeplaten, samt kullfilterventilator over koketopp.

Bad:
Romslig bad med flislagt gulv og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant med innredning, speil med lys og badekar. Her er det også godt med skapplass og opplegg for vaskemaskin. Stort vindu sørger for rikelig med naturlig lys.

Soverom:
Stort soverom vendt mot bakgård, med utgang til flott balkong. Soverommet har, i likhet med stuen, generøs takhøyde og klassiske detaljer. Fra balkongdøren kommer det rikelig med naturlig lys inn i soverommet. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobe.

Balkong:
Hyggelig og vestvendt balkong på ca. 3,6 kvm. Balkongen byr på frodig utsikt mot rolig bakgård og hage.

Bod:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 14 kvm, i tillegg til en bod på loft med

skråtak. Loftsboden har en gulvflate på ca. 6 kvm.

Innvendige overflater:
Gulv - Enstavs parkett. Fliser med elektrisk gulvvarme på bad.
Vegger - Malte plater. Malte plater og stålplater på bad.
Tak - Malte plater med rosetter og stukkatur. Malte plater på bad.

Takhøyden er målt til 2,96 meter i entré.

Standard

TG2

Vinduer
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dette ble målt gjennom stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Det registreres at innvendige dører i boligen bærer preg av alder og slitasje, det er noe vanskelig og lukke dør til bad.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, lokal utbedring må gjøres for å lukke avviket.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens

kompetanseområde.

TG3
2. etasje - bad - Generell
Himling med malte plater. Vegger med malte plater og stålplater e.l. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil m/lys og badekar. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Det registreres sprekk i gulvflis ved toalettet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnt avvik. Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det bør settes inn dusjkabinett som strakstiltak. Det er allikevel behov for oppussing da overflater og tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted
Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2019
- Maling av stue og bad
- Maling av dørlister på stue og bad
- Byttet termostat på badet

2020
- Ny oppvaskmaskin (kjøpt brukt)
- Nytt dusjhode

2023

- Satt opp vegglister i stue
- Ny backsplash/fliser på kjøkkenet

2025
- Maling av soverom og dørlister
- Maling av vindu/karm på bad
- Slipt og lakkert benkeplate på kjøkkenet
- Ny backsplash/fliser i dusjen
- Ny stekeovn og platetopp
- Ny lysbryter til badet

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: -Ny backsplash i dusjen. 2025 - nytt dusjhode

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: Kjenner ikke til firmaets navn, ble gjort av styret i borettslaget, men det ble utført fasaderenovering i 2018.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Takstmann beskriver sprekk gulvflis på badet ved toalettet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Takstmann fant en liten skjevhet i gulvet.

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? Taktsmann i 2019 før jeg kjøpte boligen.

Tilleggskommentar:
Eier opplyser at lokket til dispenseren for vaskemiddel i oppvaskmaskinen er ødelagt. Maskinen fungerer likevel ved at vaskemiddel legges direkte i bunnen av maskinen.

Eier opplyser om et problem med termostaten på badet helt siden de kjøpte leiligheten. Den må skrus opp til 30 grader før varmekablene slår seg på, noe som tyder på at termostaten viser feil temperatur.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1990.
Dører: Balkongdør med 2-lags isolerglass. Entrédør av tre med frostet glassfelt.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3,6 m^2, terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 114 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.
Pipe og ildsted: Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Bygård bygget i 1903. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående kjøleskap på kjøkken medfølger også.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle taklamper
- Krydderhylle på kjøkken
- Speil i stuen

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9608 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 299,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV/internett, betjening av fellesgjeld, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, trappevask m.m.

Herav:
Avdrag felleslån: 347
Felleskostnader drift: 3 378
Renter felleslån: 150
Dugnad: 75
Bredbånd: 349

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 436 584,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 746 335,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Theresesgt 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Theresesgt 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 945475145 Borettslaget Theresesgt 11 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Tilbakemelding fra styret:
Stret skriver i mail 7. januar 2026 at det ikke er planlagt noen prosjekter i år som vil øke gjeld eller felleskostnader.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 33 220,-pr. 06.01.2026

Lånenummer: 98207629456, Obos BBL
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.55% pa. (Flytende rente)
Antall terminer til innfrielse: 79.988
Saldo per 06.01.2026: 770 686
Andel av saldo: 33 221
Siste termin: 31.07.2032

Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 20 908,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 211 680,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 126 981,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlig dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Alle som ønsker å ha husdyr skal søke om dette til styret.
Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra fellesarealene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 89878265

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 838 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en av Bisletts mest ettertraktede adresser! Her bor du i et idyllisk og populært boligområde med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Området kombinerer urban puls med rolige omgivelser, og byr på et rikt utvalg av servicetilbud, hyggelige kaféer, butikker og restauranter.

Et pulserende nærområde
Adamstuen torg er en lokal perle med koselige serveringssteder som Baker Hansen, sushirestaurant og en sjarmerende grønnsakshandel. Like ved ligger det populære grøntområdet Idioten, hvor Åpent Bakeri tilbyr ferske bakevarer og uteservering hele uken. Bislett-området byr også på Kaffebrenneriet, Godt Brød, St. Lars, Vinkassen, Ansjosen og en rekke andre trendy spisesteder og nisjebutikker. I nærområdet ved Veterinærhøgskolen på Adamstuen har det nylig åpnet både et moderne Evo treningssenter og en stor Kiwi-butikk. Dette gir beboerne enda bedre hverdagslogistikk med enkel tilgang til dagligvarehandel og fleksible treningsmuligheter. I tillegg finner du Jubel, en populær nabolagsrestaurant med hyggelig atmosfære og flott takterrasse, et naturlig samlingspunkt i området.

For den handlelystne er det kort vei til Hegdehaugsveien og Bogstadveien, kjent for sitt eksklusive butikk- og restauranttilbud. St. Hanshaugen ligger også i nærheten, med spesialforretninger som Gutta på Haugen, Pascal og den populære restauranten Smalhans.

Treningsmuligheter og rekreasjon
For den aktive er valgmulighetene mange, SATS Bislett og Fagerborg er en kort spasertur unna, i tillegg til Fresh Fitness Majorstuen. Bislett stadion, Bislet Bad og flotte grøntområder som Stensparken, Marienlyst og St. Hanshaugen gir rikelig med muligheter for både trening og rekreasjon.

Boligen har en sentral plassering med gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som Tannlegehøyskolen, OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til BI i Nydalen og øvrige studiesteder.

Sømløs kollektivtransport
Området har svært gode transportmuligheter med kort vei til trikk 17 og 18, som raskt tar deg til sentrum, Oslo S og Grünerløkka. Busslinjene 20 og 21 gir enkel tilgang til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen og Aker Brygge. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer du raskt til både Frognerseteren og Sognsvann.

Her får du en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til flotte grøntområder – et sted du vil trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. 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 foreligger ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner og installasjon av nytt brannalarmanlegg, datert 13.03.2014.
Det foreligger ferdigattest for etablering av balkonger, datert 15.11.2015.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer: 2025/20450 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Status: Under behandling
Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer.
Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken.
Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589

Thereses gate 9 - etablering av brannvarslingsanlegg
Saksnummer: 2025/21811 - Byggesak
Mottatt sak: 17.11.2025
Status: Under behandling

Thereses gate 12 - bruksendring fra butikk til bolig
Saksnummer: 2025/20823 - Byggesak
Mottatt sak: 30.10.2025
Status: Under behandling

Stensgata 24B - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer: 2025/04094 - Byggesak
Mottatt sak: 29.08.2025
Status: Under behandling

Stensgata 7E - bruksendring av kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 2025/22509 - Byggesak
Mottatt sak: 03.12.2025
Status: Under behandling

Stensgata 7 - bytte av tak
Saksnummer: 2025/22313 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2025
Status: Under behandling

Thereses gate 18 - bruksendring av areal til bolig
Saksnummer: 2025/22420 - Byggesak
Mottatt sak: 01.12.2025
Status: Under behandling

Pilestredet 84 B - riving av tilbygg i tre - Stensparken
Saksnummer: 2025/10520 - Byggesak
Mottatt sak: 23.09.2025
Status: Under behandling

Pilestredet 72 - etablering av uteservering og salgsbod
Saksnummer: 2025/07839 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Stensgata 26 A og B - bruksendring loft og fasadeendring
Saksnummer: 2025/23073 - Byggesak
Mottatt sak: 15.12.2025
Status: Under behandling

Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer
Saksnummer: 2025/08630 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Pågående plansaker:
Eugenies gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole
Saksnummer 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak 15.06.2020
Bolteløkka skole er en 1 -7 trinns barneskole like ved Bislet t stadion. Den ble åpnet i 1898. I dag går det ca. 430 elever her, hvorav ca. 200 på AKS.
Totalt er skoleeiendommen på ca. 4800 m2, hvor ca. 3000 m2 er uteoppholdsareal / skolegård, fordelt på to skolegårder.
Det pågår regulering av eksisterende skoletomt og del av Bolteløkka allé for å ut vide skolegården ut i Bolteløkka allé med ca 500m2.
Hensikt en med prosjekt et / reguleringsplanen er å ut vide skolegården ytterligere med ca. 580 m2.
Parallelt med arbeidet med å igangsette regulering av 217/ 111 til skoleareal har det blitt vurdert om det er mulighet er for å omgjøre tlgrensende gateløp til Bolteløkka skole t il uteareal. I den sammenheng har WSP ut arbeidet trafikk og mobilitetsrapport , hvor de ut ført en trafikkanalyse for å ut rede mulighet er og begrensinger knyttet til å omgjøre gateløp rundt Bolteløkka skole til uteareal.
Rapport en konkluderer med at det ikke er mulig å stenge noen av de resterende gatene for biltrafikk, slik som er planlagt i Bolteløkka allé.
Derfor er gatene rundt Bolteløkka skole ikke tatt inn i foreslått planområde for videre vurdering som uteoppholdsareal til skolen.
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.05.2022
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/221:
22.11.1902 - Dokumentnr: 900501 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

16.05.1929 - Dokumentnr: 912833 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Theresesgt 13
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

30.11.1929 - Dokumentnr: 912834 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:221 Snr:1

11.03.1880 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:189

09.11.1901 - Dokumentnr: 900139 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

13.02.1991 - Dokumentnr: 7908 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/1206
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1175/1206
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2004 - Dokumentnr: 13890 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 31/1206
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1175/1206

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 13 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 617,- 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. 3 625,-.

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. januar 2026

Ansvarlig megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

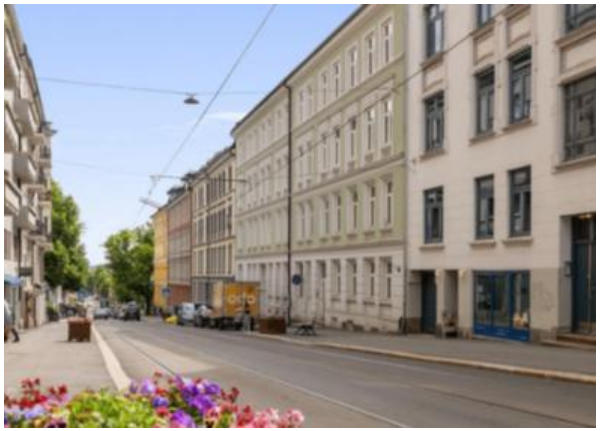
Vedlegg

Thereses gate 11A

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Thereses gate 11A , 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 221
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 31.08.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1294 **Referansenummer:** HP4671

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1903. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Andelsleilighet - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3,6 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 114 cm.

Bygård bygget i 1903. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkaturer. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,96 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og stålplater e.l. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil m/lys og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres at benkeplatene er noe slitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

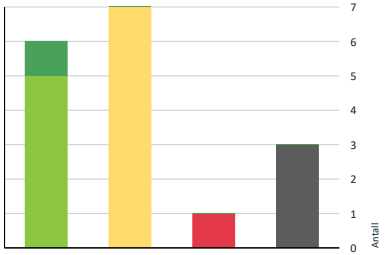
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Thereses gate 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

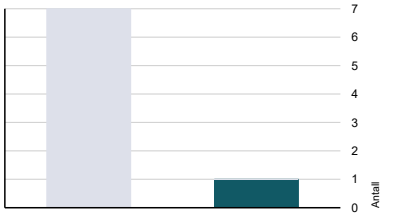
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1903

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Entrédør av tre med frostet glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3,6 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 114 cm.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1903. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Thereses gate 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkaturer. Gulv med 1- stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,96 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

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

Dette ble målt gjennom stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at innvendige dører i boligen bærer preg av alder og slitasje, det er noe vanskelig og lukke dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, lokal utbedring må gjøres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og stålplater e.l. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil m/lys og badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Det registreres sprekk i gulvflis ved toalettet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnt avvik. Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Det bør settes inn dusjkabinett som strakstiltak. Det er allikevel behov for oppussing da overflater og tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres at benkeplatene er noe slitt.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Thereses gate 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						6	6
2. etasje	54			54	4		54
Kjeller		14		14			14
SUM	**54**	**14**			**4**	**6**	**74**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 14 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Thereses gate 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	221		0	838.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Thereses gate 11A, 0358 OSLO

Hjemmelshaver

Theresesg 11 Borettslaget. Org.nr: 945 475 145

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
945475145		BOLIGBYGGELAGET USBL Organisasjonsnummer: 950 285 680	Wiig Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Thereses gate 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 branntekniske 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 11A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 221
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/HP4671

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wiig, Maria	9578-5993-4-2613989	2026-01-09 12:45:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 11A, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Maria Wiig

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

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: 89878265
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: -Ny backsplash i dusjen. 2025 - nytt dusjhode

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke til firmaets navn, ble gjort av styret i borettslaget, men det ble utført fasaderenovering i 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Takstmann beskriver sprekk gulvflis på badet ved toalettet

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?
Ja

Beskriv: Takstmann fant en liten skjevhet i gulvet.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taktsmann i 2019 før jeg kjøpte boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0312/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wiig, Maria	**2026-01-09**

Identifikasjon

bankID Wiig, Maria

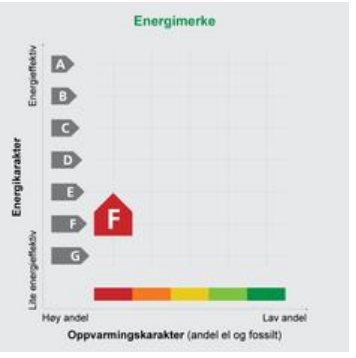
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Thereses gate 11 A
Postnr	0358
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	5 /
Gnr.	216
Bnr.	221
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1066466
Dato	23.10.2019



Innmeldt av	Edvard Ingebrigtsen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgt 11
Thereses gate 11 A
0358 OSLO

Vår ref.: 1617/5
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Maria Wiig

Fødselsdato eier: 13.07.1992

Organisasjonsnr: 945 475 145 **Andelsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 299**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	347
	Felleskostnader drift	3 378
	Renter felleslån	150
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Bredbånd	349

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	33 220	Gjeld siste årsoppg.:	37 160
Klient ajourf. lån:	770 686	Klient gj. s. årsoppg.:	862 068

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207629456, Obos BBL
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79.988
Saldo per 06.01.2026: 770 686
Andel av saldo: 33 221
(siste termin 31.07.2032)
Flytende rente
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Filip Danielsson
Adresse:	Thereses Gate 11 A
Postnr/-sted:	0358 OSLO
Telefon:	Mob.: 41238527
E-post:	filip_danielsson@hotmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	37 160	Andre inntekter:	1 350
Annen formue:	20 908	Utgifter:	2 465		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	216/221
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89878265

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgt 11
Thereses gate 11 A
0358 OSLO

Vår ref.: 1617/5
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Maria Wiig

Fødselsdato eier: 13.07.1992

Organisasjonsnr: 945 475 145

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Theresesgt 11

Onsdag 14.05.2025 kl. 16:30
Bakgården

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgt 11

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 16:30 - Bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 35.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Filip Danielsson (2023-2025)
Styremedlem: Fredrik Pryser (2023-2025)
Styremedlem: Anja Gården (2024-2025)
Vara: Marita Isabell Sandnes (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Vi ser at rotasjon i styret alltid er positivt, og rollen som styreleder vil dermed være åpen for eventuelle interessenter. Hvis det ikke er noen som ønsker å stille, er nåværende styreleder Filip Danielsson villig til å stille for en ny periode.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Marita Isabel Sandnes ønsker å stille til valg som styremedlem, og nåværende styremedlem Fredrik Pryser har meldt interesse for å fortsette, men gir gjerne plass til nye medlemmer dersom det er andre som er interessert i å trå inn.

Styreleder Filip Danielsson vil ved behov også kunne stille som styremedlem for å sikre en god overlevering og bistand til en eventuell ny styreleder.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret oppfordrer borettslagets medlemmer til å vurdere å stille som varamedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**371 046**	**430 278**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	211 680	25 027
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 296	-84 260
B. Årets endring disponible midler	**126 384**	**-59 233**
C. Disponible midler	**497 429**	**371 046**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	574 882	430 133
Kortsiktig gjeld	-77 452	-59 087
C. Disponible midler	**497 429**	**371 046**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 121 509	1 077 373	1 082 054	1 234 204
Sum leieinntekt		**1 121 509**	**1 077 373**	**1 082 054**	**1 234 204**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 121 509**	**1 077 373**	**1 082 054**	**1 234 204**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 935	5 000	5 000
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad		71 743	92 925	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	92 613	84 735	97 800	117 125
Kommunale avgifter/renovasjon		291 846	250 949	291 000	330 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	1 216	0	0	7 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 663	3 316	500	5 500
Reparasjon og vedlikehold	7	19 560	206 338	96 000	88 500
Revisjonshonorar		5 519	5 270	5 350	6 000
Forretningsførerhonorar		62 277	59 087	62 000	65 000
Andre honorar	8	8 850	688	2 000	2 000
TV/bredbånd		126 218	134 597	142 000	112 000
Forsikring		153 815	144 349	154 000	177 000
Eiendomsskatt		-52	0	0	0
Andre kostnader	9	6 542	3 865	3 000	5 500
Sum kostnad		**884 743**	**1 026 052**	**993 650**	**1 056 325**
Driftsresultat		**236 766**	**51 321**	**88 404**	**177 879**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 003	26 779	0	0
Rentekostnad		57 090	53 072	54 933	50 898
Netto finansposter		**25 086**	**26 293**	**54 933**	**50 898**
Årsresultat		**211 680**	**25 027**	**33 471**	**126 981**
Overført til/fra annen egenkapital		211 680	25 027	0	0
SUM OVERFØRINGER		**211 680**	**25 027**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	550 277	550 277
Bygninger	3	3 682 620	3 682 620
Sum anleggsmidler		**4 232 897**	**4 232 897**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 068	147
Forskuddsbetalte kostnader		52 746	-97 316
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		520 068	527 302
Sum omløpsmidler		**574 882**	**430 133**
SUM EIENDELER		**4 807 779**	**4 663 030**

Balanse 2024 Borettslaget Theresesgt 11

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		**7 500**	**7 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 035 072	-1 246 751
Sum opptjent egenkapital		**-1 035 072**	**-1 246 751**
Sum egenkapital	10	**-1 027 572**	**-1 239 251**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	862 068	947 364
Borettsinnskudd		4 895 830	4 895 830
Sum langsiktig gjeld		**5 757 898**	**5 843 194**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 716	49 348
Påløpne renter		294	314
Annen kortsiktig gjeld		6 443	9 425
Sum kortsiktig gjeld		**77 452**	**59 087**
Sum gjeld		**5 835 350**	**5 902 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 807 779**	**4 663 030**
Pantstillelser	12	5 757 898	5 843 194

Sted:_____ Dato:_____

Filip Danielsson Styreleder	Anja Gården Styremedlem	Fredrik Pryser Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Theresesgt 11

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	882 048	882 048
3619 Dugnadstillegg	22 500	13 500
3620 Bredbånd	74 850	45 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	55 623	51 484
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	86 488	85 341
Sum	**1 121 509**	**1 077 373**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	35 000
Sum	**39 935**	**39 935**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 682 620	550 277
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 682 620	550 277
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 682 620	550 277
Anskaffelsesår :	1987	1987
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 25 andeler.
Borettslagets eiendom er oppført på gnr 216, bnr 221 i Oslo kommune. Eiertomt på 838 kvm.
Borettslaget er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 89878265.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	18 479
6311 Vaktmester Usbl	19 476	0
6361 Fast renhold	64 281	60 301
6392 Containerleie/tømming	8 855	4 375
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 580
Sum	**92 613**	**84 735**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	1 216	0
Sum	**1 216**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	400	2 977
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	805	0
6552 Driftsmateriell	3 458	339
Sum	**4 663**	**3 316**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	189 737
6603 Vedlikehold elektro	0	12 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 535	3 086
6643 Glassarbeid/Vindu	12 025	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 265
Sum	**19 560**	**206 338**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	688
6716 Honorarkostnader øvrige	8 125	0
Sum	**8 850**	**688**

Konto 6714 gjelder fakturering av eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 121	0
7719 Møter, div. styret	2 207	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 513
7770 Betalingskostnader	1 075	1 006
7773 Omkostninger innkreving	2 133	346
7795 Husleietap	6	0
Sum	**6 542**	**3 865**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Theresesgt 11

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 500	0	7 500
Sum innskutt egenkapital	**7 500**	**0**	**7 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 246 751	211 679	-1 035 072
Sum opptjent egenkapital	**-1 246 751**	**211 679**	**-1 035 072**
Sum egenkapital	**-1 239 251**	**211 679**	**-1 027 572**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Obos BBL**
Lånenummer:	**98207629456**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.08.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	947 364
Avdrag i perioden:	85 296
Lånesaldo 31.12:	**862 068**
Saldo 5 år frem i tid:	347 069

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207629456	1	50 042	50 042
	2	46 349	92 698
	4	40 268	161 072
	1	39 757	39 757
	3	37 160	111 480
	3	35 824	107 472
	1	34 262	34 262
	2	33 782	67 564
	3	29 863	89 589
	1	24 999	24 999
	1	22 598	22 598
	1	22 116	22 116
	1	21 380	21 380
	1	17 041	17 041

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	862 068
Innskuddskapital	4 895 830
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 757 898**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 232 897**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 4 895 830,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgt 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Theresesgt 11

Styreleder	Filip Danielsson (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Anja Gården (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Fredrik Pryser (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Theresesgt 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Theresesgt 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 77SB5-XWBI5-GIZCY-0D3JW-IKWKD-1D8B0

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 77SB5-XWBI5-GIZCY-0D3JW-IKWKD-1D8B0

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 77585-NWBI5-GYZCY-0D3JW-1WKD-1D8B0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Theresesgt 11

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Filip Danielsson
Styremedlem, Fredrik Pryser
Styremedlem, Anja Gården
Varamedlem, Marita Isabell Sandnes

Styret i Borettslaget Theresesgt 11 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Theresesgt 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Theresesgt 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 945475145

Borettslaget Theresesgt 11 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Theresesgt 11 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89878265. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Theresesgt 11 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- **Eltilsyn:** I løpet av høsten ble det gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget, og styret har arbeidet med å utbedre noen mindre avvik. Da sikringsskapene er eldre enn fem år, ble vi anbefalt å vurdere en serviceavtale med et sertifisert elektrikerfirma for årlig kontroll og vedlikehold. Vi er i anbudsprosess og forventer å tegne en avtale innen sommeren.
- **Nytt HMS-verktøy:** For å sikre at styret har et godt verktøy som sikrer at vi etterlever HMS-krav og enkelt kan overføres til nye styresammensetninger, har vi tegnet avtale og tatt i bruk USBL sitt HMS-verktøy "Bevar HMS".
- **Avtale med Rasfare.no:** Styret har tegnet en sikkerhetsavtale med Rasfare.no
- **Rørutbedring:** Etter utbedringen av rør i kjelleren har det oppstått en mindre lekkasje. Denne ble utbedret av rørleggerfirmaet som utførte oppgraderingen, og en ny tilsyn ble gjennomført.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hovedsakelig fokusert på HMS-relaterte aktiviteter. For mer informasjon om dette, vennligst se HMS-seksjonen.

Inngangsdører og lås:

Som flere av dere er kjent med, har det vært en del utfordringer med dørene og låsene for inngangsdørene. For oppgang C har problemene vært størst, og man står nå i en situasjon der man må bruke ulike nøkler for hovedport og inngangsdør. Det har også vært en del problemer med låsene og dørene til oppgang A samt hovedporten.

På bakgrunn av dette har styret begynt å se på hvordan dette kan utbedres og har begynt å ta kontakt med ulike leverandører av lås- og nøkkelsystemer. Vi kommer også til å se på om dørene kan utbedres eller eventuelt må skiftes. Vi forventer å ha mer informasjon til deling og diskusjon på generalforsamlingen.

Styrets sammensetning: Styremedlem Anja Gården flyttet ut i løpet av høsten, og derfor har varamedlem Marita Isabel Sandnes tatt en aktiv rolle i styret.

Alle plasser i styret er i år oppe til valg, og vi har diskutert følgende:

Vi ser at rotasjon i styret alltid er positivt, og rollen som styreleder vil dermed være åpen for eventuelle interessenter. Hvis det ikke er noen som ønsker å stille, er nåværende styreleder Filip Danielsson villig til å stille for en ny periode.

Marita Isabel Sandnes ønsker å stille til valg som styremedlem, og nåværende styremedlem Fredrik Pryser har meldt interesse for å fortsette, men gir gjerne plass til nye medlemmer dersom det er andre som er interessert i å trå inn. Styreleder Filip Danielsson vil ved behov også kunne stille som styremedlem for å sikre en god overlevering og bistand til en eventuell ny styreleder.

Uavhengig av fremtidig sammensetning vil styret selvsagt sikre en god overføring for alle roller.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgt 11.
14.05.2025 kl. 16:30 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Filip Danielsson

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 10 + 2 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 13

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 35.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Det kan velges varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Filip Danielsson for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marita Isabell Sandnes for 2 år.
Valgt ble: Jan Christian Maltau for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Pryser for 1 år.

Møte hevet: 17:00
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Filip Danielsson (2025-2027)
Styremedlem, Marita Isabell Sandnes (2025-2027)
Styremedlem, Jan Christian Maltau (2025-2026)
Varamedlem, Fredrik Pryser (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Theresesgt 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Filip Danielsson (sign.)	15.05.2025

VEDTEKTER

For Theresesgate 11

Vedtatt på generalforsamling 20.05 1987

Endringer vedtatt 17.04. 2001
Endringer vedtatt 20.05.2010
Endringer vedtatt 03.05.2023

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Theresesgt 11 har forretningskontor i Oslo og er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom Theresesgt 11.

Videre har laget til formål å delta i, organisere, forvalte og oppføre andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på 300 hundre kroner. Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn èn andel.
Andre enn de som bor i boligen kan ikke bli eier i sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.
Dersom flere eier en andel sammen (herunder etter arv), skal det regnes som overlatelse av bruken til andre, jfr § 7 i disse vedtekter, dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 til 4-7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.
Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig beskjed om dette inne 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Hvis ikke melding om nekting av godkjenning har kommet fram til erververen innen den fristen, er ervereren i alle tilfelle å anse som godkjent.

Ervereren har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ervereren har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil godkjenning av ny andelseieren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet til være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr §§ 4-1 til 4-3 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

§6. Overlatelse av bruken til andre.

Overlatelse av bruken (herunder fremleie) av boligen, utover det som følger av andre til fjerde ledd i denne paragraf, er ikke tillatt uten styrets samtykke, jfr. Borettslagslova § 5-3.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. Borettslagslova § 5-4.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller person som nevnt i fjerde ledd nr. 3 i denne paragraf har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Jfr. Borettslagslova 5-5.
Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Andelseieren skal være borte i tidsrommet som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller Husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier må sende skriftlig søknad til laget om godkjenning av bruker til boligen, søknaden må inneholde kontaktinformasjon for ny bruker. Dersom laget ikke har sendt svar på søknaden innen en måned etter at søknad har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseierens ansvar ved overlatelse av bruken til andre:

1. Overlatelse av bruken til andre minsker ikke andelseierens plikter i forhold til borettslaget.
2. Fysiske andelseiere skal holdet styret orientert om hvor en kan få tak i ham, så lenge andelseieren har overtatt bruken av boligen til andre.

Dersom bruken blir overlatt i strid med reglene i denne paragrafen, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fraviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Borettslagslova § 5-9.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fraviking fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fraviking skal settes fram for tingretten.

Bortfall av bruksrett.

1. Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier
2. For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettighetsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten har falt bort.
3. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av andelseieren om ikke andelseieren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor andelseierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at andelseieren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at andelseieren skulle unngå eller overvinne følgende av hindringen

§ 7. Vedlikehold

Andelseieren plikter å holde boligen ved like ut over rammen i brl § 5-12. Eiendommen består av leiligheter med varierende standard og varierende kvalitet på vedlikeholdet. Med denne bakgrunn har laget besluttet at vedlikehold og utskiftning av sluk og avløpsrør frem til og med tilslutning på soilrørstammen skjer for andelseierens regning og risiko. Vannrør vedlikeholdes og utskiftes for andelseierens regning og risiko fra og med forgreningspunktet og videre inn i boligen. Elektriske ledninger vedlikeholdes og utskiftes for andelseierens regning og risiko fra og med boligens sikringsboks og videre inn i boligen.

§ 8. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Det kan velges varamedlemmer

§ 9. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede sammen. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, treffe vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 10. Firmategning

Styreleder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.
Leier av bolig i laget har møte- og talerett på generalforsamling jfr. Borettslagslovens § 7-2 annet ledd.

HUSORDENSREGLER FOR THERESES GATE 11
Vedtatt på generalforsamling 03.05.2012

1. Generelt
1.1 Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboerne i Thereses gate 11, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, at eiendommen er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk, samt sikring mot tap/skade og unødvendige utgifter.
1.2 Alle andelseiere og beboere plikter å sette seg inn i og følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, husordensregler og rundskriv distribuert av styret.
1.3 Overtredelse av husordensreglene og/eller vedtekter skal rapporteres til styret. Kun skriftlige klager blir behandlet.
1.4 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

2. Leilighetene
2.1 Mellom kl.23.00 og kl.08.00 (kl.09.00 i helgene og på helligdager) skal det være nattero i gården. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.
2.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
2.3 Ved lengre fravær skal beboer sørge for nødvendig tilsyn av leiligheten.
2.4 Balkonger/brannbalkonger skal ikke brukes til lagring av søppel, materialer og lignende eller klestørk.
2.5 Blomsterkasser og blomsterpotter på balkonger/brannbalkonger er den enkelte beboers ansvar. Blomsterkasser skal særskilt sikres.

3. Oppgangene
3.1 Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede. Postbud og lignende har egen nøkkel.
3.2 Beboer som mister fellesnøkkel plikter å melde fra om dette til styret og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.
3.3 Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler og lignende i oppgangene da disse er rømningsveier ved brann.
3.4 Styret kontaktes for bestilling av nye skilt til ringeklokkene og postkasser da disse skal ha standard utforming.

4. Kjellerganger, loft og boder
4.1 Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene og på loftet grunnet brannsikkerhet. Det er forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.
4.2 Styret kan fjerne hensatte gjenstander i fellesarealene uten forvarsel for eiers regning.

5. Utvendige fellesarealer
5.1 Sykler skal plasseres ved sykkelstativene.
5.2 Kun barnevogner kan plasseres i portrommet.
5.3 Røyking skal kun skje der det ikke sjenerer andre beboere, herunder under andre beboeres vinduer.
5.4 Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården. Unntatt fra denne bestemmelsen er parkering på særskilt opparbeidet plass for 4 stk. motorsykler. Disse parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet og motorsyklene skal ikke startes/kjøres inne i bakgården. Styret kan når som helst oppheve ordningen på bakgrunn av eventuelle mottatte klager.

6. Søppelkasser
6.1 Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården, og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i egen container. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, etc.) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene da renovasjonsetaten ikke fjerner disse.
6.2 Større gjenstander som for eksempler byggematerialer og elektriske artikler skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Disse må bortkjøres for egen regning og skal ikke plasseres i fellesarealene. Dersom dette ikke overholdes, vil gjenstandene fjernes for eiers regning.

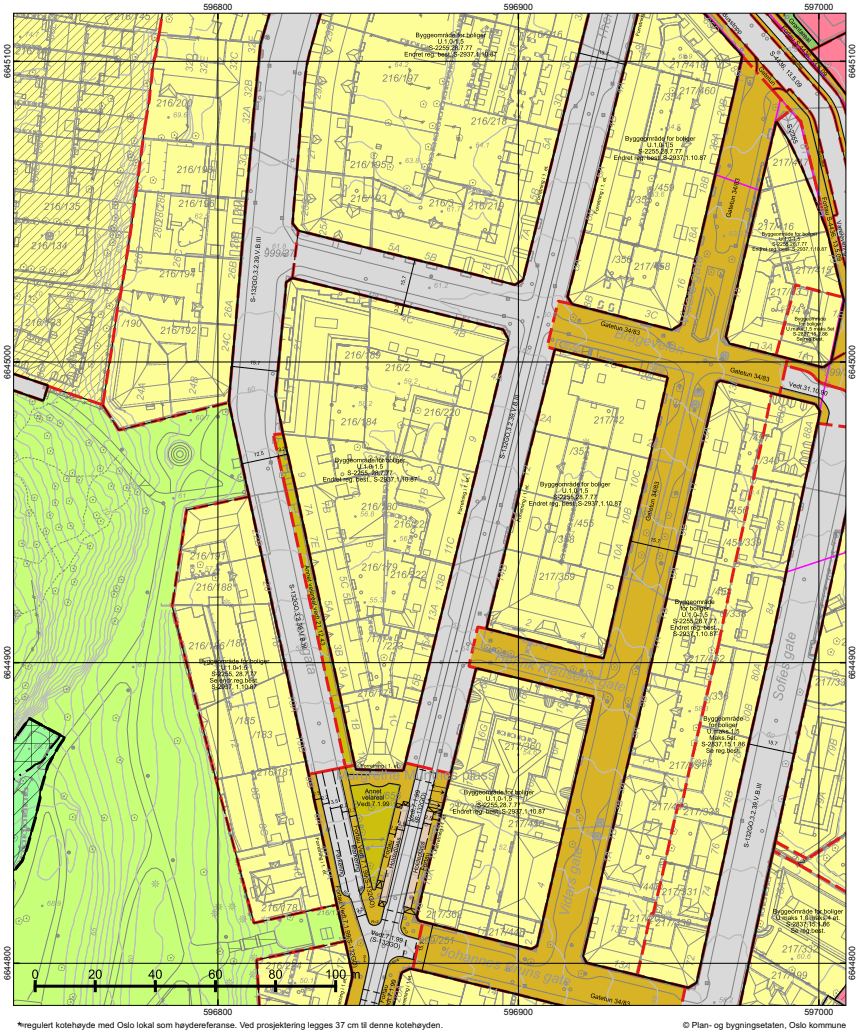
7. Dugnad
Styret innkaller årlig til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer. Alle beboere oppfordres til å bidra i dugnaden.

8. Dyrehold
8.1 Alle som ønsker å ha husdyr skal søke om dette til styret.
8.2 Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra fellesarealene.

9. Utleie
Utleie av leiligheter reguleres av §7 i borettslagets vedtekter og skal alltid godkjennes av styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

10. Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som gis av styret.

11. Dispensasjon
Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151309/ 86524492
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/221

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
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

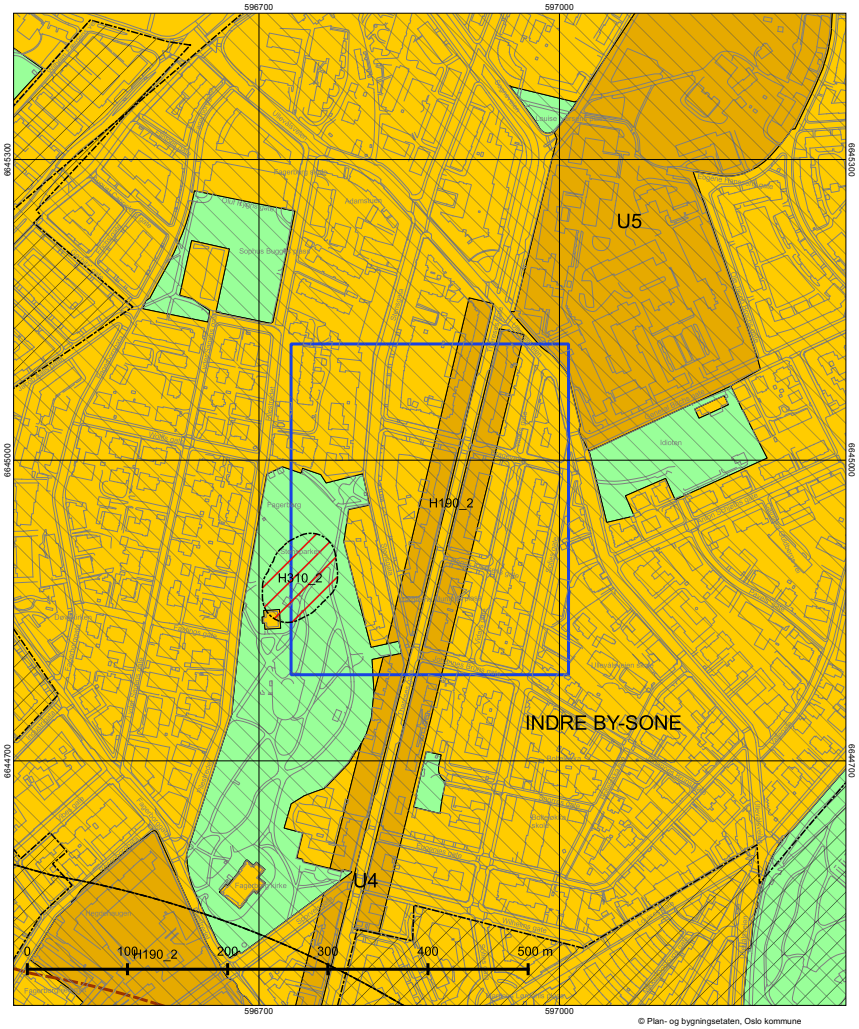
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151309/86524492
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen arkitekt
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 15.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202409-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 11	Eiendom:	216/221/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Theresesgt. 11	Adresse:	Theresesgt. 11, 0358 OSLO
Søker:	Tore Lund Berntzen arkitekt	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klagen på tillatelsen er ikke ferdigbehandlet. Dersom behandling av klagen medfører at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må tiltaket vurderes på nytt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Theresesgt. 11, Theresesgt. 11, 0358 OSLO, andreas.hauger@vizeum.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Midt-Telemark Brannservice AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Dato: 13.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201316955-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 11	Eiendom:	216/221/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Theresesgate 11	Adresse:	Thereses gate 11, 0358 OSLO
Søker:	Midt-Telemark Brannservice AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THERESES GATE 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

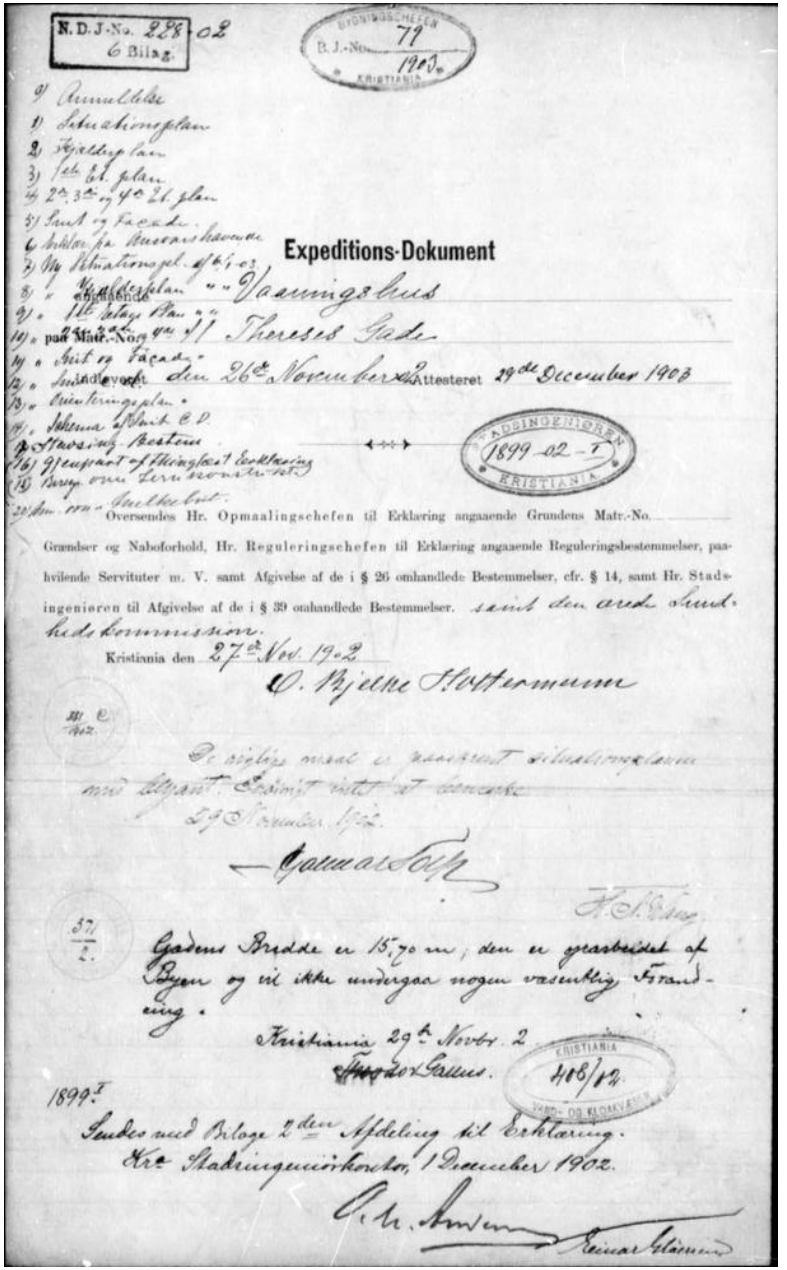
Kopi til:
Borettslaget Theresesgate 11, Thereses gate 11, 0358 OSLO, andersen.erik@gmail.com

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



N. D. J.-No. 228-02
6 Bilag.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 79
1903
KRISTIANIA

9) Anmeldelse
1) Situationsplan
2) Fjeldplan
3) Sct. Et. plan
4) 2de 3die og 4de Et. plan
5) Snit og Facade.
6) Anlæg pa Ansøgningsblanket
7) My Situationsspl. af 6/12 02
8) " Kjældersplan " "
9) " 1ste Etages Plan " "
10) paa Matr.-No. 4de 4/1 Thereses Gade
11) " Snit og Facade "
12) " Sundevolds " den 26de November 02 Attesteret 29de December 1902
13) " Gjennemgangsplan "
14) " Skema A Matr. C D
15) Skadesløsbrev Bestem
16) Gjenpart af Ildsjæls-Erklæring
17) Brev om Terrænforandring

20) Am. om Sundhedsbet.

Expeditions-Dokument

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 Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den aarde Sundhedskommission.

Kristiania den 27de Nov. 1902
O. Bjelke Stattermann

INGENIØRENS 1899-02-1 KRISTIANIA

III C 402

De sidstes maal er paaskrevet situationsplanen med tillegg. Intet imot at dennesøke 29 November 1902.
Gjæver Salvesen

57/2.

Gadens Bredde er 15,70 m, den er grasbeklædt af Byen og vil ikke undergaa nogen væsentlig Forandring.

Kristiania 29de Novbr. 2
Chr. Gallus.

KRISTIANIA 408/12 VANDL- OG KLOAKVÆSENET

1899.

Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kr.a Stadsingeniørkontor, 1 December 1902.
Pr. Andersen
Reinar Glæsmann

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: 36-0312/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 11A 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 221 (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