NORDVIK

Thereses gate 35B

0 soverom | 15 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Thereses gate 35B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
44	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 1-roms leilighet vendt mot indre gård -Fyring/V.V inkl. -
13 felles balkonger -Heis - Stensparken som nabo

Prisantydning	**2 000 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**2 014 650,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 084,-**
BRA-i	**15 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Aksje**

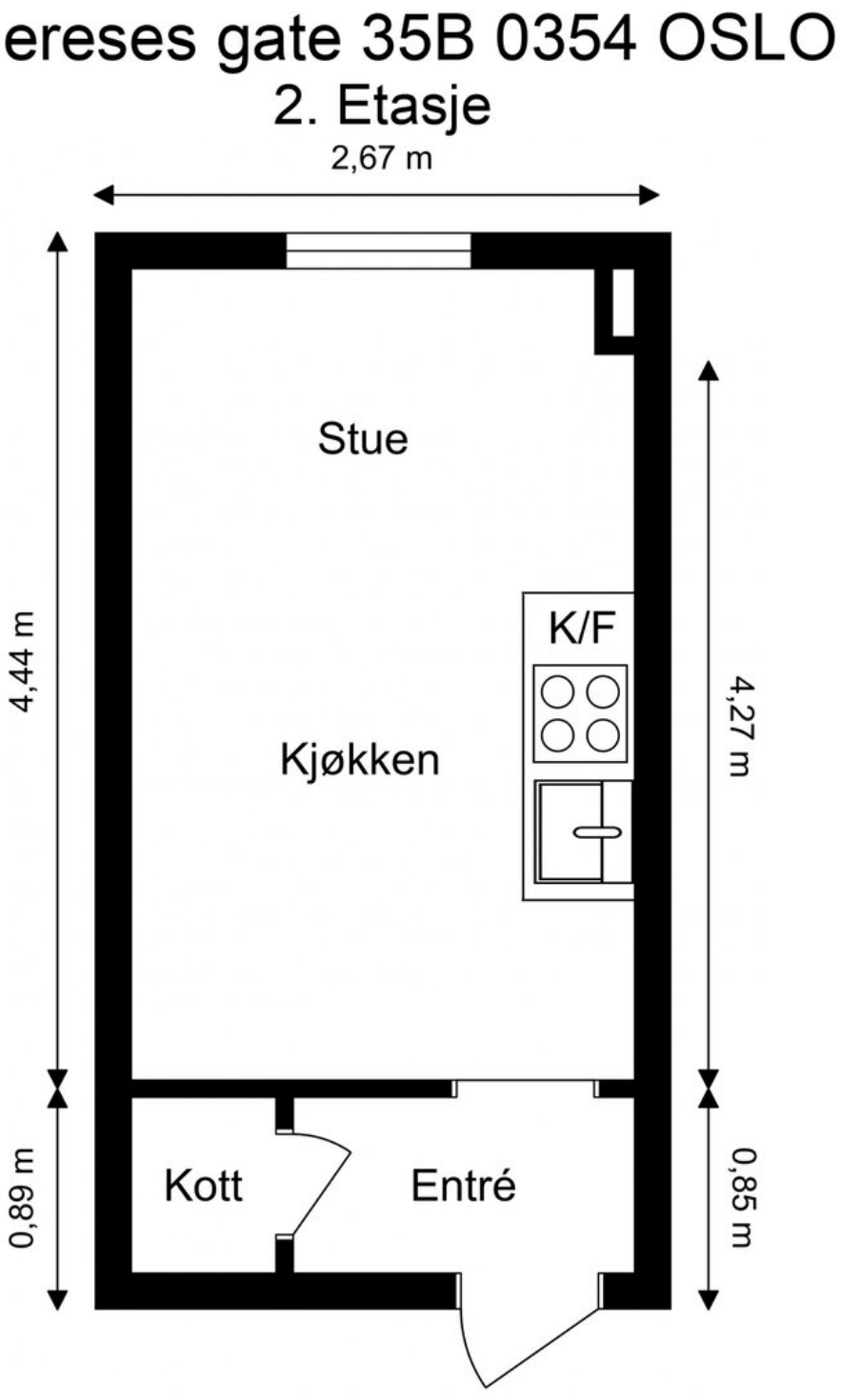
Kort fortalt

Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og stilren 1-roms med super beliggenhet på populære Bislett. Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst, og ligger tilbaketrukket mot rolig gårdsrom. Beliggenheten er fantastisk - rett ved Stensparken, med byliv og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Et ypperlig førstegangskjøp!

-God takhøyde opp til 2,76 m
-Gode oppbevaringsløsninger
-Varmtvann, fyring (vannbåren varme) og internett inkludert
2.etasje med heisadkomst
-Tilgang til 13 felles balkonger
-Felles bad/toalettfasiliteter
Fellesvaskeri
-Parkeringsplasser til leie
-Gjesterom for leie
-To boder
-Ingen fellesgjeld
-Ingen dokumentavgift

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 21 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.







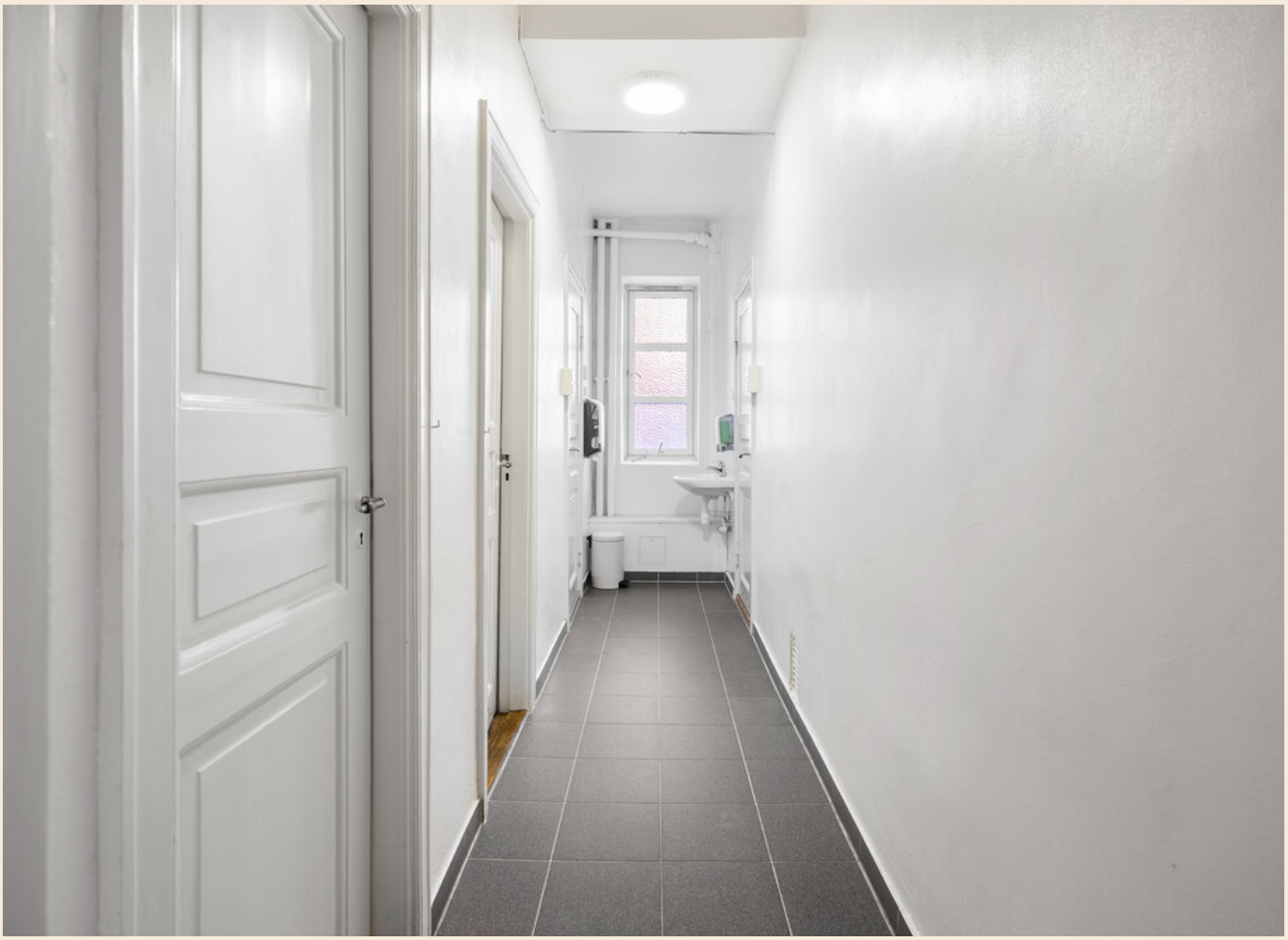






















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0052/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Bao Ngoc Thi Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 014 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 024 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 15 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 21 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Entré med bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 6 kvm. To boder på loft.
Total BRA: 21 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Felles bad og toalett:
Leiligheten har tilgang til felles bad og toalett i gangen. I hver etasje finnes det totalt 4 toaletter, 2 dusjbad samt 1 komplett bad med både toalett og dusj.

Balkonger:
Beboerne har tilgang til 13 felles balkonger i bygget.

Fellesvaskeri:
Bygget har et praktisk og velutstyrt fellesvaskeri tilgjengelig for alle beboere. Vaskeriet er utstyrt med flere vaskemaskiner og tørketromler, noe som gjør klesvasken både enkel og lett tilgjengelig.

Gjesterom:
Aksjelaget har et praktisk gjesterom for leie.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2 loftsboder med et total gulvareal på ca 6kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Entré og innvendig bod:
Velkommen inn! Entréen har en praktisk bod med god plass til yttertøy og sko, samt praktisk oppheng på vegg. Det er adkomst via felles trappeoppgang med heis.

Stue med åpen kjøkkenløsning:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater og generøs takhøyde på 2,76 meter. Her er det plass til sofa, skapseng og spisebord. Skapsengen er svært praktisk og medfølger salget. Overflatene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med lys og pen en-stavs parkett. Pent kjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate

i laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryserskap.

Aksjelaget er veldrevet og har mange flotte fasiliteter:
- Felles bad og toalettfasiliteter. I hver etasje finnes det totalt 4 toaletter, 2 dusjbad samt 1 komplett bad med både toalett og dusj.
- Bygget har et praktisk og velutstyrt fellesvaskeri tilgjengelig for alle beboere. Vaskeriet er utstyrt med flere vaskemaskiner og tørketromler, noe som gjør klesvasken både enkel og lett tilgjengelig.
- Tilgang til 13 felles balkonger. Bygget har seks balkonger som vender ut mot Stensparken, i 2., 3. og 4. etasje. I tillegg er det 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården. Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasje tilhørighet.
- Gjesterom for leie.

Bod:
Leiligheten disponerer 2 loftsboder på totalt 6 kvm.

Standard
TG2:
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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Andre 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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken - Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekksviften har begrenset avtrekk. Filter må forsøkes renses, dersom dette ikke bedrer avtrekk må viften skiftes.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at
skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Avløpsrør:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG3:
Vinduer:
Eier opplyser om at styret har planlagt å bytte vinduet i løpet av sommerhalvåret 2026.
Vurdering av avvik:
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduer fra byggeår har passert forventet levetid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Konsekvens/tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Prisestimat er for skifte av glass i vinduet.

Stryet informerer om følgende:
"I sommerhalvåret vil en fagperson, etter planen, se over vinduene som beboerne har informert styret om at det er noe galt eller skader med. Fagpersonen vil da gjøre en faglig vurdering av om hele vinduet må byttes ut eller om det kan repareres enklere. I vedtektene ser du de forskjellige situasjonene hvor boligeier har ansvaret og der hvor boligselskapet har ansvaret (dersom full utskiftning er nødvendig). Merk at det er mye etterslep i bygården og alle arbeider må sees opp mot økonomien og akutthetsgraden til de forskjellige sakene. Det er og har vært flere alvorlige store vedlikeholdssaker. Det vil bli store kostnader fremover. Finansiering (lån, innhenting av kapital fra beboere) er ikke avklart ennå og mulig deler av dette vil tas til avstemming på generalforsamling."

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja – i dokumentene fra tidligere salg står det at det er gjort flere større fellesarbeider på bygget. Blant annet: Taket ble lagt om i 2018. Nye branndører i 2018. Mer strøm og ny hovedtavle i 2018. Bergvarme installert i 2015. Heis skiftet i 2010. Avløpsrør fornyet i 2013. Porttelefoner montert i 2013. Nye boder bygget i 2018. Står ikke oppført konkrete entreprenør/firmanavn i dokumentene.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elektrisk anlegg/hovedtavle er oppgradert i 2012 og 2018. Ingen øvrige arbeider kjent i min eiertid.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det finnes elbillading på eiendommen, men ikke tilknyttet denne boligen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Svar: Radonmåling er igangsatt av styret og pågår.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Ja – vindu i leiligheten lar seg ikke lukke helt og har sprukket noe. Styret er informert, og utskifting er planlagt i regi av boligselskapet. For øvrig ikke kjent med feil på tak, fasade, terrasse eller garasje.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Styret gjennomførte forebyggende åteutlegg mot skjeggkre i leiligheter og boder høsten 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
SVar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Ja – tilstandsrapport/eierskifterapport fra 2019 foreligger.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Svar: Det er oppgitt i både salgsoppgaven og tilstandsrapporten fra 2019, hvor boligen er målt til 15 m² BRA/P-ROM.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ja.
Beskriv: Ja – i salgsoppgaven fra forrige salg står det at megler ikke fant ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men at det
foreligger et attestert dokument fra byggeåret (1923).

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?
Svar: Ja
Beskriv: Styret har informert om planlagt utskifting av vinduer. Økonomi og tidspunkt er ikke kjent.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass fra byggeåret. Leiligheten har brannklassifisert entrédør.

Innvendig:
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: Malt betong.
Tak: Trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten disponerer felles bad og wc i gangen.

Innbo og løsøre
Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Skapseng.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.

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

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

Adgang til utleie
Du har ikke lov til å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre, uten at du har fått tillatelse fra styret godkjennelse av leietaker. Du får søknadsskjema for utleie/bruksoverlating ved å henvende deg til styret på e-post. I henhold til vedtektenes §15 kan styret gi deg tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan styret gi maksimalt 1 år forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at du som aksjonær har bodd sammenhengende i leiligheten din i minst 1 år.

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

Energi og oppvarming

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

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
Leiligheten varmes opp med radiatorer. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 357 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 084,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, drift og vedlikehold, felles forsikringer, kommunale avgifter, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Renhold bad: 260,-
Elektrisitet og varmtvann: 172,-
Renhold felles: 481,-
Toalettpapir og håndsåpe: 127,-
Felleskostnader fra andelsleiligheter: 1 652,-
Oppvarming: 207,-
Internett: 185,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 599 073,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 396 293,- 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.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har avtale med GlobalConnect. Internett-hastighet: 1000 Mbit.

Aksjeselskapet

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

Fasiliteter:
- Bygget har seks balkonger som vender ut mot Stensparken, i 2., 3. og 4. etasje. I tillegg er det 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården. Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet.
- Fellesvaskeri med vaskemaskiner og tørketrommel.
- Mulig å leie gjesterom i bygget (250,- per natt).
- Sykkelparkering i bakgård.
- Parkeringsleie i bakgård etter venteliste.
- Hjemmeside: https://theresesgate35.org/q/web/

Hver etasje er utstyrt med flere felles toalett, dusjrom og bad (noen av leilighetene har egne bad).

Stryet informerer om følgende. pr 02.03.2026:
"I sommerhalvåret vil en fagperson, etter planen, se over vinduene som beboerne har informert styret om at det er noe galt eller skader med. Fagpersonen vil da gjøre en faglig vurdering av om hele vinduet må byttes ut eller om det kan repareres enklere. I vedtektene ser du de forskjellige situasjonene hvor boligeier har ansvaret og der hvor boligselskapet har ansvaret (dersom full utskiftning er nødvendig). Merk at det er mye etterslep i bygården og alle arbeider må sees opp mot økonomien og akutthetsgraden til de forskjellige sakene. Det er og har vært flere alvorlige store vedlikeholdssaker. Det vil bli store kostnader fremover. Finansiering (lån, innhenting av kapital fra beboere) er ikke avklart ennå og mulig deler av dette vil tas til avstemming på generalforsamling."

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i august 2025 hvor det ble vedtatt at selskapet inngår ny renholdsavtale med TG Renhold på de vilkår styret har fremforhandlet. Denne avtalen innebar en moderat økning i fellesutgiftene.

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

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

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

Hva skjer i aksjelaget/planer:

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

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

Kapasitet vann- og avløpsledninger.
Hva skjer videre: Undersøkelser pågår.

Skadedyrkartlegging og tiltak.
Undersøking pågår.

Rehabilitering av fellesområder (pågående byggesak).
Status: arbeid utsatt. Man trenger mer tid for grundighet og for å avklare byggets tilstand.

Kostnader:
Ovennevnte tiltak er i hovedsak planlagt finansieret med boligselskapets egenkapital. Ved store kostnader kan det bli nødvendig å hente inn kapital fra beboerne eller ta opp lån.

Vedlikeholdshistorikk
2025: Oppgradering av felles balkonger, oppusset gjesterom, maling og overflateoppussing av fellesarealer.
2022 : Nytt callinganlegg installert, hvor man kan åpne døren med mobilen eller adgangsbrikke.
2021 : Teknisk rom: Begge kompressorene i begge varmepumpene er byttet. Brannsentralen i hallen er byttet. Det er montert ventilasjonsløsning i de ulovlig sammenslåtte leilighetene 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320, som var et krav for å få dem godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og de er nå godkjent. Sykkelparkeringen i bakgården er utvidet og tilpasset. Det er foretatt utbedringer rundt det ene avløpet / asfalthull i bakgården.
2020 : 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører. Det er foretatt utbedringer av skader på gesimskant over porten til bakgården, på fasaden mot Theresesgate. Gjesterommet har fått nytt vindu. Teknisk rom / Bakgården: Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltert. Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele. Isolering av rør og komponenter i teknisk rom. Himlingen i teknisk rom og verksted er støyisolert.
2019 : Nye branndører inn til begge loftene samt til hovedtavlerommet i kjelleren. Nye brannklassifiserte

dører inn til leilighetene 322 og 222. Nye transformatorer i teknisk rom samt nye ekspansjonskar.
2018 : Bygd 30 boder slik at alle leilighetene har 2 hver. Mer strøm inn til bygget og ny hovedtavle. Omlegging av taket ned til undertak m.m. Nye branndører i alle trapperom i alle etasjene. Varmtvannsberederne i 26 leiligheter i begge fløyene er fjernet og leilighetene er koblet på felles varmtvannsanlegg i kjelleren.
2017 : Nytt postkasseanlegg. Alle leiligheter og næringslokaler har fått nye pulverapparater. Brannsikring av blokkede leilighetsdører.
2015 : Installert bergvarme.
2013 : Fornyet gårdens avløpsrør. Montert nye porttelefoner.
2012 : Oppgradert elektrisk hovedtavle.
2010 : Skiftet ut heis.

Eiendommens historie:
Kvindernes Boligselskap AS ble stiftet i 1923 av Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat, Elise Sem. Formålet var å skaffe økonomisk uavhengige kvinner egen bolig. I dag kan begge kjønn kjøpe bolig i gården, men kun én person kan eie og bo i leiligheten.

Godt drevet boligselskap med god økonomi/egenkapital.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kvindernes Boligselskap AS har ingen lån.

Boligselskapet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 80 472,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Ifølge vedtekter kan leilighetene kun eies og bebos av én person.

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

I henhold til vedtektene (§5) skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp.

Firma kan ikke eie bolig i aksjelaget.

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

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

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82936284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 898 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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.

Eler opplyser om at det pågår radonmåling i regi av styret. Måler er utlevert og ny måling skal gjennomføres.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i Oslo. Dette er et område som kombinerer et rolig og trygt bomiljø med nærhet til byens mange tilbud. Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, apotek, Coop Extra, Bunnpris, Kiwi, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer. I tillegg er det kort avstand til både St. Hanshaugen og Majorstuen, som tilbyr et bredt spekter av restauranter, kulturtilbud, butikker og sosiale møteplasser.

For deg som liker å oppholde deg utendørs, byr området på rikelig med grønne omgivelser. Stensparken ligger rett utenfor og er en grønn oase midt i byen perfekt for både piknik, soling, lek og rekreasjon. Her finner du gressplener, lekeplasser og uteservering på sommeren. Like i nærheten ligger også St. Hanshaugen park en stor og variert bypark med kupert terreng, turstier, dam, utsiktspunkt og hyggelig kafé. Parken er en favoritt blant både barnefamilier, joggere og dem som ønsker et rolig avbrekk fra bylivet. Slottsparken når du på 15 minutter til fots, og den innbyr til rolige spaserturer blant majestetiske trær og historiske omgivelser. Parken omkranser Slottet og strekker seg helt ned til sentrum, og gir en unik kombinasjon av natur og kultur midt i byen

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper like utenfor boligen og gir en effektiv og rask reisevei til sentrum, Majorstuen, Nydalen og andre deler av byen. Dette gjør området attraktivt for både studenter, pendlere og alle som ønsker å bo sentralt uten å være midt i den mest hektiske delen av byen. For studenter ligger OsloMET en kort spasertur fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Alt i alt får du en gjennomført praktisk og trivelig beliggenhet med grønne omgivelser, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av tilbud innen kort gangavstand. Dette er et sted som passer for alle som ønsker å bo sentralt i Oslo!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.77.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Thereses gate 35 B - mulig ulovlighet - Bruksendring - Stensparken Medisinske Senter. Se saksnummer: 2025/06550. Status: Under behandling.

Eugenies gate 12 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Se saksnummer: 202009589. Status: Saken er avsluttet.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé. Se saksnummer: 202207037. Status: Saken er avsluttet.

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur. Se saksnummer: 2025/20450. Status: Under behandling.

Thereses gate 32 B - bruksendring fra butikk til servering. Søknaden gjelder bruksendring av et eksisterende butikklokale på gateplan til serveringslokaler. Som følger av bruksendringen skal det også utføres en fasadeendring i form av etablering av ventilasjonsluke mot bakgård. Tiltaket gjennomføres i Thereses gate 32 B på Bislet. Se saksnummer: 2025/22949. Status: Under behandling.

Thereses gate 33 A - pergola over eksisterende uteservering. Rammegodkjent tiltak omfatter ombygging

og bruksendring av eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig.
Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det er godkjent ombygging/bruksendring av den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. Se saksnummer: 2025/07347. Status: Under behandling.

Thereses gate 44 - ulovlig bruksendring til hudsalong og frisør. Se saksnummer: 2025/06186. Status: Under behandling.

Thereses gate 40 - Oppføring av rampe. Søknaden omfatter etablering av rampe til inngangsparti i Thereses gate 40. Byggets 1. og 2. etasje brukes som legesenter, og tiltaket søker å forbedre tilgjengeligheten ved å etablere universelt utformet inngangsparti. Se saksnummer: 202457776. Status: Saken er avsluttet.

Thereses gate 49 - bruksendring av hybel til undersøkelsesrom og brudd av branncelle med utveksling for bærevegg. Søknaden omfatter bruksendring av hybel til undersøkelsesrom og etablering av ny døråpning i bærende vegg. Tiltaket innebærer også en endring i planløsningen, og dermed en omlegging av branncelle. Tiltaket er i 2. etasje i en byvilla på Bislett, i bydel St. Hanshaug. Se saksnummer: 2026/00611. Status: Under behandling.

Bolteløkka allé - midlertidig opparbeidelse til skolegård - Bolteløkka skole. Se saksnummer: 2025/13291. Status: Under behandling.

Pilestredet 72 - etablering av uteservering og salgsbod. Se saksnummer: 2025/07839. Status: Under behandling.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:

1874/900319-1/105 19.05.1874 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1875/927192-1/105 21.01.1875 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1909/900440-1/105 21.10.1909 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gårdsnummer 216, Bruksnummer 233 i 0301 OSLO kommune
Med flere bestemmelser

1925/993607-1/105 28.02.1925 ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1926/912452-1/105 06.07.1926 ERKLÆRING/AVTALE
ang drenneringsledninger

1960/506864-1/105 19.04.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1980/505333-2/105 14.03.1980 RETTIGHET
Rettighetshaver: KVIKK VASKERI AS
ORG.NR: 813 668 262
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,176
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

1986/49502-1/105 12.08.1986 RETTIGHET
Rettighetshaver: PICCOLO RESTAURANT AND DEL
ORG.NR: 937 421 958
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,600
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

1992/62167-1/105 23.12.1992 RETTIGHET
Knutsen
ORG.NR: 965 619 348
Rettighetshaver: BISLET TANNLEGESENTER Bjørn V
LEIE AV KONTORLOKALER
AREAL: CA 72 M2
LEIESUM: KR 55 000.-PR ÅR
LEIETID: TIL 01.08.2002
FREMLEIE TILLATT MED SKRIFTLIG SAMTYKKE
FLERE BESTEMMELSER

910464-1/105 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1890/900107-2/105 31.07.1890 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 236

1890/900205-2/105 06.12.1890 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 237

1891/900012-2/105 22.01.1891 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 235

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 100 485,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

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.

Thereses gate 35B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett		5 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

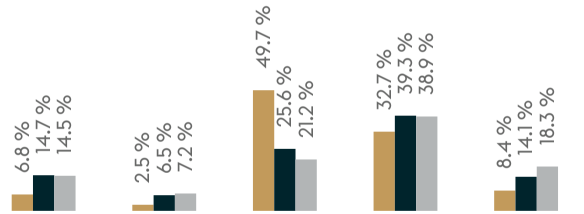
Offentlig transport

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

Barnehager

Rosenborg barnehage (2-6 år)	25 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	72 barn	6 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Sykkel

Sport

Stensparken - balløkke	3 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Thereses gate 35B , 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 233

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 21 m² BRA-i: 15 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1387 **Referansenummer:** OR5587

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 15kvm + 2 loftsbod på totalt 6 kvm, med beliggenhet i 2 etasje. Bygningen ble oppført i 1923. Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Åpen stue/kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og en benkeplate i laminat, kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Takhøyde i stue er 276cm.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass fra byggeåret. Leiligheten har brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malt betong.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten disponerer felles bad og wc i gangen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg. Leiligheten har radiator som oppvarming. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

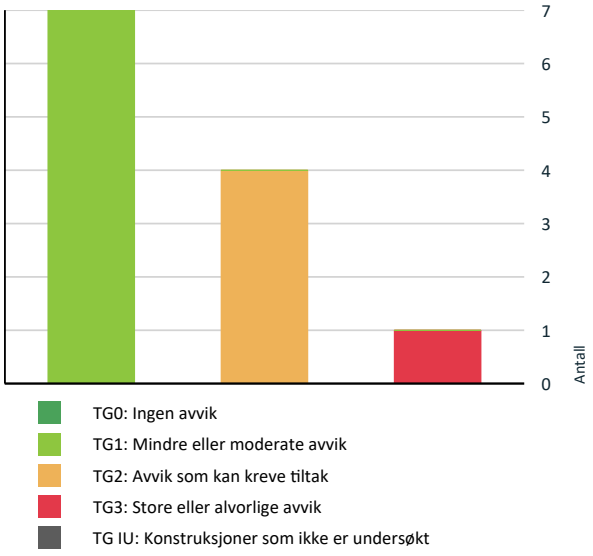
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

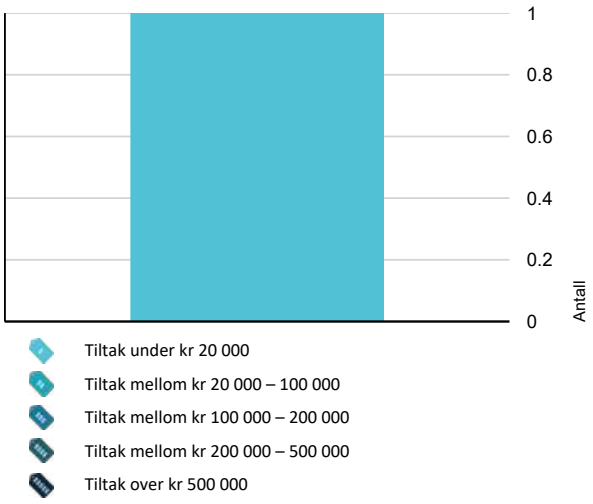
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Eier opplyser om at styret har planlagt å bytte vinduet i løpet av sommerhalvåret 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Vinduer fra byggeår har passert forventet levetid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Prisestimat er for skifte av glass i vinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 1 Dører

Leiligheten har brannklassifisert entrédør.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malt betong.

Tak: Trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Stue.
20mm fra hjørne til hjørne.
17mm innenfor 2 meter.

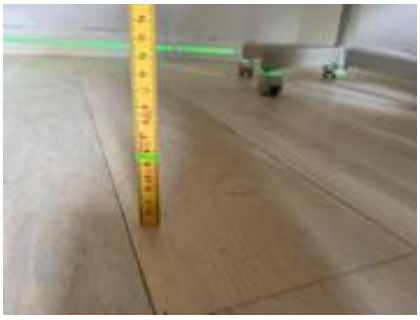
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

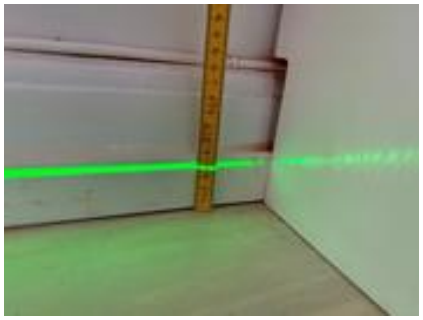
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente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

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.







TG 1 Felles bad

Leiligheten disponerer felles bad og wc i gangen. Disse ble ikke besiktiget under befaringen.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, ikke tilfredstillende avtrekk.

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

Avtrekksviften har begrenset avtrekk. Filter må forsøkes renses, dersom dette ikke bedrer avtrekk må viften skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

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

Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken er vurdert i eget punkt.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har radiator som oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Anlegget ble totalrehabilitert i 2018 i følge eier.

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

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.

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.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Radonmåling er nylig gjennomført og resultatet er levert til styret.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

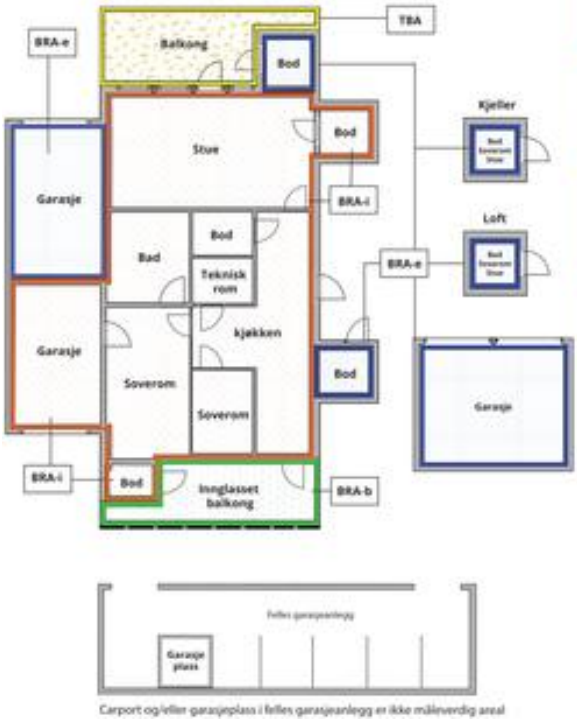
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	15			15	
Loft		6		6	
SUM	**15**	**6**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Kjøkken, stue, entré, bod		
Loft		Bod, bod 2	

Kommentar

2 loftsboder med et total gulvareal på ca 6kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Bao Ngoc Thi Nguyen	Kunde
	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Thereses gate 35B

Hjemmelshaver
Kvindernes Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
921121679		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Thereses gate 35B 0354 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bao Ngoc Thi Nguyen	9578-5999-4-3676797	2026-03-01 18:35:43

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
1. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0052/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Bao Ngoc Thi Nguyen

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: 82936284
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke eget bad

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja – i dokumentene fra tidligere salg står det at det er gjort flere større fellesarbeider på bygget. Blant annet: • Taket ble lagt om i 2018 • Nye branndører i 2018 • Mer strøm og ny hovedtavle i 2018 • Bergvarme installert i 2015 • Heis skiftet i 2010 • Avløpsrør fornyet i 2013 • Porttelefoner montert i 2013 • Nye boder bygget i 2018 Står ikke oppført konkrete entreprenør-/firmanavn i dokumentene

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elektrisk anlegg/hovedtavle er oppgradert i 2012 og 2018. Ingen øvrige arbeider kjent i min eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det finnes elbillading på eiendommen, men ikke tilknyttet denne boligen.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og har ikke private løsninger som septik eller pumpekum.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling er igangsatt av styret og pågår.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med feil eller skader på felles bad/vaskerom.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med feil på drenering eller fukt-/råteskader i kjeller eller fellesarealer.

---

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

Ja

Beskriv: Ja – vindu i leiligheten lar seg ikke lukke helt og har sprukket noe. Styret er informert, og utskifting er planlagt i regi av boligselskapet. For øvrig ikke kjent med feil på tak, fasade, terrasse eller garasje.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret gjennomførte forebyggende åteutlegg mot skjeggkre i leiligheter og boder høsten 2025

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja – tilstandsrapport/eierskifterapport fra 2019 foreligger.

---

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? Det er oppgitt i både salgsoppgaven og tilstandsrapporten fra 2019, hvor boligen er målt til 15 m² BRA/P-ROM

---

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

Ja

Beskriv: Ja – i salgsoppgaven fra forrige salg står det at megler ikke fant ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men at det foreligger et attestert dokument fra byggeåret (1923)

---

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

Ja

Beskriv: Styret har informert om planlagt utskifting av vinduer. Økonomi og tidspunkt er ikke kjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke kjent.

---

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

Eventuell kommentar: Bygget bruker fjernvarme/bergvarme og har ikke oljefyr

---

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: 36-0052/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bao Ngoc Thi Nguyen	**2026-03-01**

Identifikasjon

Bao Ngoc Thi Nguyen

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

enova

Energiattest



Adresse	
Thereses gate 35B, 0354 OSLO	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254935**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80528086**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0212**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **15,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **15,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
170,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
170,88 kWh/m²	**5 130 kWh**



Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Internett	185,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 012,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	80 472,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Aleksander Andersen, e-post: aleksander.andersen293@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0052/26 . Vår ref.: 7183-1-118 Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kvindernes Boligselskap As
Organisasjonsnr:	921121679
Aksjonær:	Nguyen, Bao Ngoc Thi
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	118
Aksjeboenhetsnumer:	00071
Adresse:	Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO
Aksjenummer:	328-329
Gnr.	216
Bnr.	233

Opplysninger om boligselskapet:

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

Intern forkjøpsrett: Ja Frist på en uke er som nevnt i selskapets vedtekter § 21, gjelder kun internt for aksjonærene. Frist for styregodkjennelse er ikke oppgitt i vedtekter, men kjøper/megler kan regne med innen 20 dager. Parkering: noen plasser til leie, kontakt styret. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til selskapets vedtekter §21. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, sendes direkte til styret v/STYRELEDER: aleksander.andersen293@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 084,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold bad	260,00	
Elektrisitet og varmtvann	172,00	
Renhold felles	481,00	
Toalettpapir og håndsåpe	127,00	
Felleskostnader fra andelsleiligheter	1 652,00	
Oppvarming	207,00	

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Johanne og Tin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

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

Vedlegg
1. 7183 Årsrapport.pdf
2. 1_Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf
3. 221206 balkong notis (fra styret).pdf
4. VG11_100.pdf
5. Mo byggeservice as-tilbud datert 30.09.2024 (1).pdf
6. Oppdatert Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf
7. Plan_1_etasje.pdf
8. Plan_underetasje (1).pdf
9. Tilbud uten pris_160924083545.pdf
10. Tilbud oppsett Thereses gate 35 A-Stensparken Medisinske senter. rev 14.03.2025. (1).pdf
11. Parkering.pdf
12. KBS generalforsamling årsrapport 2024-2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler innstillingen

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)

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

Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)

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

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

Gode innkjøps- og forvaltningsrutiner

Kommunikasjon med beboere og leverandører

Langsiktig planlegging og bærekraftige løsninger

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

- Ane-Marte Grønstad Liane
- Mona Rudberg Undisdatter

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

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore Ljøkelsøy

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

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Mowinckel

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

- Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8

Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Forslag fremmet av:
Ole Marius Otterlei

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak
Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Aleksander Andersen

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

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

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

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

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

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

  Jan Øyvind har særlig fokus på:

  Strukturert og transparent drift

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

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

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

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

Sak 10

Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

Forslag til vedtak
Styret får delegere oppgaver til beboere

Sak 11

Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Forslag fremmet av:
Tone Christin Spirea

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

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

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

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen gjennomføres

Sak 9

Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Til orientering

Sak 12

Månedlig nyhetsbrev fra styret

Forslag fremmet av:

Tone Christin Spirea

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Månedlig nyhetsbrev

Sak 13

Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Tone Christin Spirea

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZQLL-JJADA-YH5DZ-H4ZLS-BEEW3-3S1J1

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

BALANSE

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

Oslo, 23.04.2025

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

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

Aleksander Andersen /s/ Johanne White Larsen /s/

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

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

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

Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket – Thereses gate 35 B

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

Send oss opplysningene innen 02.05.2025

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

Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres

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

1. Bevar eksisterende spiler

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

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

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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

- Tett løsning/lerret innebærer ikke glass

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

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

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

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

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

Saksbehandlingstid

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

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

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

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

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

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

Har dere spørsmål?

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

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

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

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

Forslag til leverandør.

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



Fra venstre: Toget constructions rektangulære kontra Trappekompaniets sirkulære spiler.

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

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

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

06.12.2024

FORSLAG OM REKKVERKS LØSNING TIL BALKONGENE.

Kontekst.

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

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

Empirisk grunnlag.

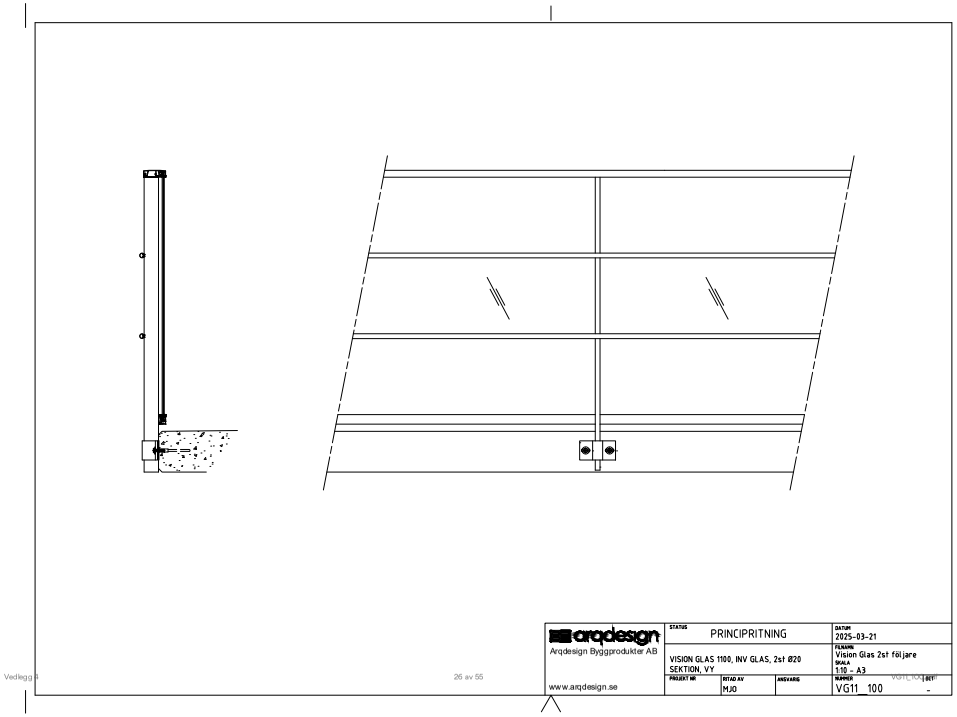


PBE innvilget i 2018 86% av søknadene om balkonger, der en av løsningene for de historiske bygningene, er sort stålrekkverk med spiler (Stokland 2018).

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



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



Kildehenvisning.

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

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

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

Estimert pris

Stannah

DATO
14.03.2025

UTLØPSDATO
16.06.2025

Prosjekt:
Thereses gate 35 B

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

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

Takk for din forespørsel!

Viser til henvendelse og sender som avtalt følgende tilbud:

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

*Pris eks. mva, inkl frakt og montasje

Produktbeskrivelse – Generell

Løfteplattform: Info eget vedlegg.

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

Betingelser

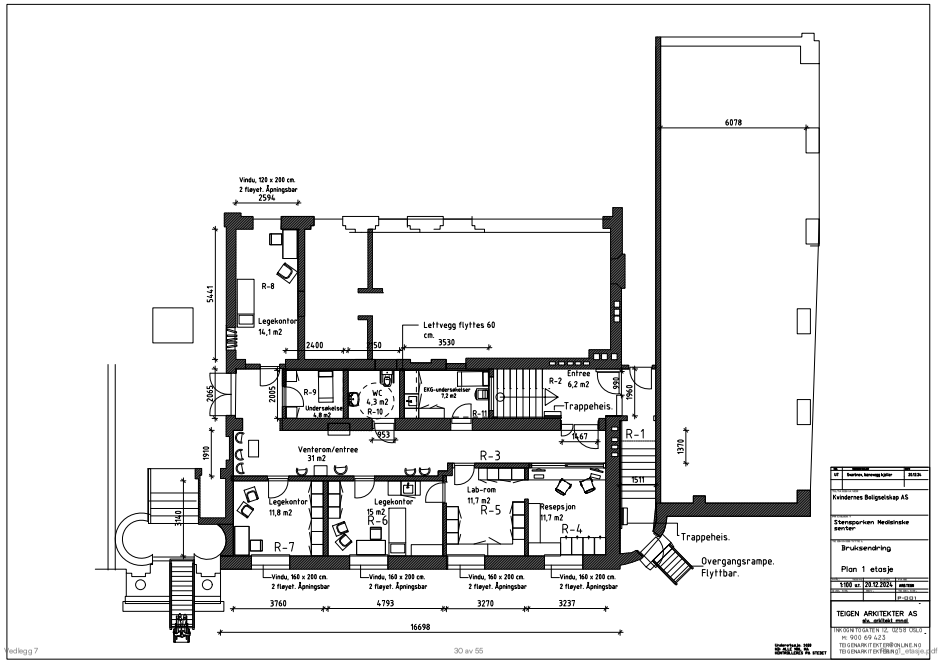
Betalingsbetingelser:	1/3 ved bestilling 2/3 etter ferdig montert heis pr. 30 dager.
Valuta justeringer:	Vi kan endre pris +/-3% ved valutaendringer
Leveringstid:	Ca. 5 til 6 uker fra vi har bestilling og alt underlag i hende, til oppstart.
Montasjetid:	2-5 dager. Forutsetter sjekkliste er fulgt og klargjort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

PRISTILBUD

MO BYGGSERVICE

	PROSJEKT	Thereses gate 35					
	Kontaktperson						
		No	**Beskrivelse**	**Beløp eks. mva**			
KUNDE							
Doctorsenter		1	rigg og drift	kr 25 000,00			
PROSJEKT		2	riving veg	kr 15 000,00			
Thereses gate 35 B. Legekontor.		3	demontering av skap	kr 5 000,00			
				kr 15 000,00			
TILBUD LAGET DEN		3,A	Div montering av trapense markering	kr 15 000			
30.09.2024.		4	Bygging av ny vegg sparkling og maling	kr 19 500,00			
TILBUD LAGET AV		5	Ny inngangsdør. Glassflate.	kr 65 118,00			
Marcin Ossowski, MO Byggservice AS		6	demontering og montering branndører	kr 20 000,00			
KONTAKT 92550433		7	legger fliser på gulvet	kr 6 000,00			
info@mobyggservice.no		8	legger filser på veg	kr 10 000,00			
www.mobyggservice.no		9	Materials	kr 35 000,00			
		10	branndører	kr 113 874,00			
		11	plumber per hour 850+mva +materials	kr 18 000,00		anslag, faktureres per time.	
		12	elektrick per hour 750 +mva +materials	kr 28 000,00		anslag, faktureres per time.	
		13	Søppel fjerning samt deponi faring avfall	kr 20 000,00			
		14	Montering ramper	kr 5 000,00			
		15	Div uforutsett medatt	kr 15 000,00			
			TIL SAMMEN, eks. mva	**kr 430 492,00**	0		
			25% mva	**kr 107 623,00**	97593		
			TOTAL inkl. mva	**kr 538 115,00**	487967		
	Tilleggsinformasjon og betingelser:						

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



Serviceavtale

Stannah oversender forslag til serviceavtale etter ferdigstillelse av heisen.

Prosess/gjennomføring:

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

Startbank ID: 138768

Vi ser frem til et godt samarbeid!

Med vennlig hilsen

Crister Schjølberg
Sales Manager

Stannah

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

Dørfabrikken Vatnestrøm AS

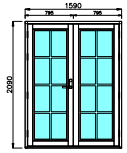
Telefon: 37961050 post@dorfabrikken.no
Foretaksregisteret www.dorfabrikken.no
Org.nr. 994405667MVA IBAN. NO8131263078503
Konto nr. 31263078503 Swift. SPRONO22XXX

DØRFABRIKKEN Vatnestrøm • LITT BEDRE DØRER - SIDEN 1948 •

Tilbud 26262

Postadresse	Leveringsadresse	Fakturadresse
Vindu Butikken AS Kobbervikdalen 155 3036 DRAMMEN 47	Vindu Butikken AS Kobbervikdalen 155 3036 DRAMMEN 47	Vindu Butikken AS Kobbervikdalen 155 3036 DRAMMEN 47

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

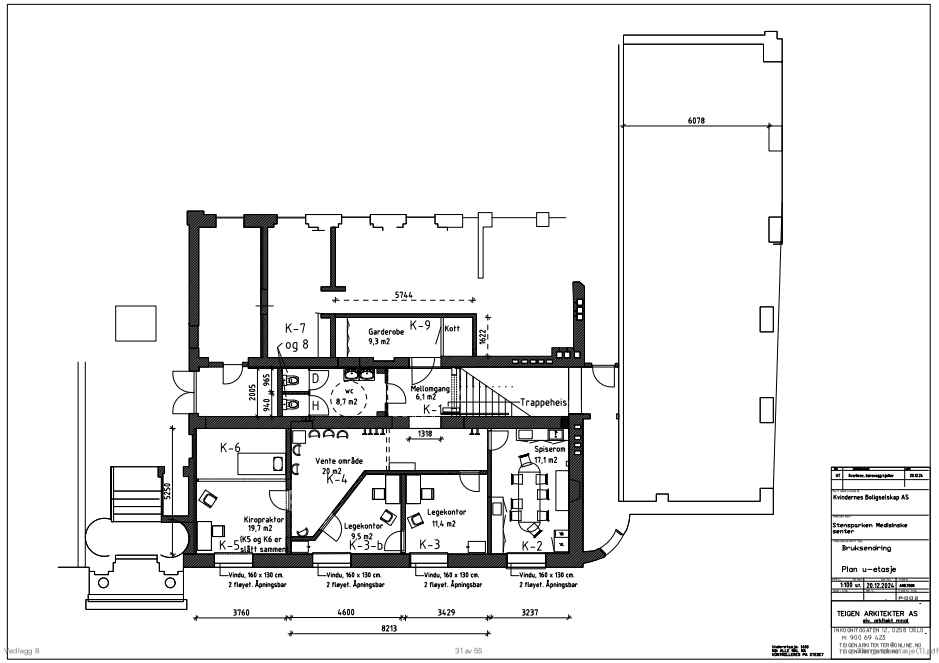
Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse	Antall
	1	2 fløy EI30 branndør m/glass	1
		B x H x T 1590 x 2090	

Slagretning	V-Ut	
Karm	56x115mm furu	
Ramtre	101x68mm furu	
Sprosser	Duplex 2x4 ruter (NB: ingen spacer i glass)	
Glass	Multiflor utv	
NB!	typegodkjent branndør, Ei30	

Hengsel Abloy N3548-110 H-UT			4 stk
Hengsel Abloy N3548-110 V-UT			4 stk
8765-50 V låskasse V-UT			1 stk
Dørvrider FKRM Dorma DH 722	Forkrommet matt		1 stk
Sluttstykke LP 712			1 stk
Sylinder 1245 FKRM, 68/19			1 stk
2-lags brann 8lam-10-16pyrobel			stk
Terskel utadslående dører 48mm	Eik		1 stk
Maling begge sider m karm	Maling	NCS S 0502-Y std hvit (bomull)	1 ltr
Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m			1 stk
NB! Ingen garanti på ubehandlete produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger!			1 stk

2	Miljøavgift glass per rute	2	
3	Frakt kostnader	1	

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



NÅVÆRENDE KONTRAKTER

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

UTLEIE

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

REVIDERT PRISOPPSETT BASERT PÅ MOTTATTE TILBUD PR. 14.03.2025.	Oslo 14.03.2025											
KUN DETTE OPPSETTET ER ETT FORSØK PÅ Å LAGE ET SÅ OVERSIKTLIG KOSTNADSBILDE SOM MULIG, BASERT PÅ INNKOMNE TILBUD FRA DE ULIKE AKTØRENE												
TO TAL SUMMEN INKLUDERER OGSÅ EN INDEX JUSTERING I HHT. SSB (S TATISTISK SENTRALBYRÅ)												
EVT GJENGS OPPHPENSION PÅ AT DET OG KAN TILKOMME YTTERLIGE UTGIFTER SOM RIVNING/OVINDE IN GENNOM BYGG), BRANNVARSLING, OG ANDRE UFORUTSETTE FAGHENDELSER.												
GJELDER FRA PRE (PLAN OG BYGNINGSETATEN) OG ANDRE ETATER KOMMER SOM TILLEGG OG SKAL OGSÅ DEKKES AV TILTAKSHAVER.												
KO BYGGESERVICE												
Beskrivelse		Sum eks mva.	MVA	Sum inkl. mva	Tillegg ufo rutset i 30%							
			0,00									
Rigg og drift	RS	25 000,00	6250,00	31 250,00	9 375,00	40625,00						
Rive vegg i WC 1 etg.	Iht tilbud datert	15 000,00	3750,00	18750,00	5 625,00	24375,00						
Ny vegg lages c.a. 40 cm mot EKG rom. Stender vegg, Rockwool. i so og 2x2 Lag gips	Iht	19 500,00	4875,00	24375,00	7 312,50	31687,50						
Vegg sparkles og males	Alt arbeid iht tilbud datert 22.07.24		0,00	0,00	0,00	0,00						
Demontering av skap undr vask	Iht tilbud datert	5 000,00	1250,00	6250,00	1 875,00	8125,00						
	Iht tilbud	15 000,00	3750,00	18750,00	5 625,00	24375,00						
Div flis på gulv og trystning	Alt arbeid iht tilbud datert 22.07.24		0,00	0,00	0,00	0,00						
Div montering av trapenese markering	Iht	15 000,00	3750,00	18750,00	5 625,00	24375,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Demontering av inngangsdører rede. Ny dør med glassfelt. Slag retning snus slik at dør slår ut.	Iht		0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Ny brann dør iht. prosjektering, EI60 , mot hovedinn gang bank.			0,00	0,00	0,00	0,00						
Brann glass monteres i overlys o middet.	Erstattes av 2 lag gips m brannmetting RS.	8 000,00	2000,00	10000,00	3 000,00	13000,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Materialer:			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Brann dør, dobbel. Bak mot felles inngang.	Iht. ark. (med ts i kr. 10.000,-)	10 000,00	2500,00	12500,00	3 750,00	16250,00						
Ny brann dør	Bak dobbel	113 674,00	28418,50	142342,50	42 702,75	185045,25						
Ny inngangsdør rede. (Her mådet medtas c.a. kr. 64.200,- om det skal inn ny dør.)	Iht tilbud sammedørbruksesarb	25 000,00	6250,00	31250,00	9 375,00	40625,00	Avsett 02.2025					
	Dør rede	37 221,00	9305,25	46526,25	13 957,88	60484,13	Index regulares					
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Stenderne, gips, making, sparkling , flis gulv, vegg.	Iht tilbud	51 000,00	12750,00	63750,00	19 125,00	82875,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Div. tokverk			0,00	0,00	0,00	0,00						
Div elektriker arbeid. Antat c.a. 8 timer. Må være justerbar.	RS: Tilbud	28 000,00	7000,00	35000,00	10 500,00	45500,00	37 timer pluss materialer		Mater. RS. Antatt 450 00		7275 0 pluss mva	
Div. nøkkelgjør. Må være justerbar.	RS: Tilbud	18 000,00	4500,00	22500,00	6 750,00	29250,00	37 timer pluss materialer		Mater. RS. Antatt 400 00		7545 0 pluss mva	
Avtak fjernes.	RS	20 000,00	5000,00	25000,00	7 500,00	32500,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Montere ramper etter behov. Vi tar avklart. Ved inngang til legekontor, bakke til terskel. Med tatt pris.	50 00		0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
Div uforutsett medutt	Nye skap, smådiing div.	25 000,00	6250,00	31250,00	9 375,00	40625,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
			0,00	0,00	0,00	0,00						
		430 595,00	10 7648,75	538243,75	161 473,13	699716,88	72 6221,00	INDEX iht SSB				
Inngrep is snekker/entreprenør, (tilleggs arbeid er kr. 750,- pluss mva.												
1.5% på dag for materialer.												
Heiser mm. Stamsh												
Løfte plattform til hovedinn gang til bygget.	Iht revidert tilbud 14.03.2025	190 000,00	47500,00	237500,00	67 125,00	291875,00						
Trapp eheis, inngangsparti fil 1 etg./nypos.	Iht revidert tilbud 14.03.2025	64 000,00	16000,00	80000,00	24 000,00	104000,00						
Trapp eheis, inngangsparti fil 1 etg./nypos til underetasjen.	Iht revidert tilbud 14.03.2025	70 000,00	17500,00	87500,00	26 250,00	113750,00						
				405000,00		90 9625,00	50 8625,00					
TO TAL KOSTNAD INKL. MVA OG 30% UFORUTSETT, (FORELØPIG BEREGNET)							123 4846,00	Total inkl mva				

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

Styret ser på dette evt. videre.

Små oppgraderinger og toaletter

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

Testing med vifte i ventilasjonssjakt:

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

Kan du hjelpe oss? Sjekk dette i din leilighet:

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

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

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

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

Brannsikkerhet (utstyr, branndører og tak):

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

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

Sykkelparkering:

Tilstands-, skade- og kapasitetsvurderinger

Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak

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

Kapasitet vann- og avløpsledninger

Vurdering etter befaring utført av OBOS:

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

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

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

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

Vipps:

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

Defigo:

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

Gjesterom / gjesteleilighet:

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

Vaktmester:

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

Styret:

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

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

Toaletter:

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

Gjesterommet:

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

Byttekrok og loppemarked:

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

Informasjon, kontakt og booking – forbedrede rutiner

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

- **Pris: 185 kr per måned per leilighet og gratis installasjon i hele bygget**
- **Sammenligning:**
  - **Tidligere betalte vi 392 kr per måned per leilighet til Telia**
  - **Telia-avtalen inkluderte også TV, som mange ikke bruker**

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

Felleskostnader reduseres med 207 kr

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

Ikke krav om generalforsamlingsvedtak

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

Status på skadedyrkartlegging og tiltak

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

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

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

Forsikringssaker:

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

Ny internettleverandør: GlobalConnect

Styret har vedtatt å bytte til GlobalConnect som internettleverandør.

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

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

- **Internett-hastighet: 1000 Mbit (20 ganger raskere enn tidligere avtale med Telia)**

Strømming og brukervaner

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

Eksempler på strømmetjenester og priser

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

Vanlige strømmetjenester:

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

Tidligere avtale med Telia

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

Bakgrunn for bytte av internett- og TV-løsning

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

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

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

Hvis du kombinerer flere tjenester:

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

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

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

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

Besparelser og fordeler med ny løsning

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

Eksempler på faktisk månedsutgift etter fratrekk

Hvis du kun bruker én strømmetjeneste:

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

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

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

Estimert budsjett (inkl. moms):

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

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

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

PÅGÅENDE BYGGESAKER 2024/2025

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

Status
Milepæl og gjennomført arbeid:

RENHOLDS SERVICE OG -TJENESTER

Bakgrunn

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

Status

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

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

BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL LEGEKONTOR

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

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

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

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

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

PARKERINGSTILBUD FOR VÅRE BEBOERE

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

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

Fortsatt under prosess:

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

Sakens kjerne:

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

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

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

STYRESTRUKTUR OG BEBOER INKLUSJON

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

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

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Andersen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johanne og Tin er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Aleksander Andersen
- [ ] Jan Øyvind Heldahl (1 år)

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ane-Marte Grønstad Liane
- [ ] Mona Rudberg Undisdatter

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Inger Dagrunn Karlsen
- [ ] Tore Ljøkelsøy

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Eli Hovdenak
- [ ] Ellen Worren
- [ ] Erik Mowinckel

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8 Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Vedtektsendringen gjennomføres

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

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

- ☐ For pakker som forsvinner (innsendt forslag)
- ☐ Mot pakker som forsvinner (innsendt forslag)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

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

Styret får delegere oppgaver til beboere

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 11 Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Til orientering

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 12 Månedlig nyhetsbrev fra styret

Månedlig nyhetsbrev

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

- ☐ For
- ☐ Mot

Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. oktober kl. 22:45 og lukker 11. oktober kl. 22:45.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Stemme på valg av renhold

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ane-Marte Grønstad Liane og Stina Elisabeth Ovesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Stemme på valg av renhold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret viser til forrige ekstraordinære generalforsamling 28. august - 31. august 2025 og tidligere informasjon på Vibbo. Der stemte beboere for valg av renholdsbyrå. Tallene som lå til grunn for kostnadene stemte ikke på grunn av at kostnadene for hovedrengjøring, impregnering samt rengjøring av loft og kjeller ikke var med. På bakgrunn av dette legger styret opp til ny avstemming, sånn at beboerne kan stemme på et riktig tallgrunnlag og få være med på å bestemme.

Gammel pris for renhold:

- **Renhold felles** – 218 **kr per leilighet per måned**
- **Renhold bad** – 123 **kr per leilighet per måned**

Ny pris fra TG Renhold:

- **Renhold felles – 476 kr per leilighet per måned**
- **Renhold bad – 255 kr per leilighet per måned**

Styrets innstilling

Styret mener basert på tidligere erfaringer og informasjon at TG Renhold er det beste valget for bygården.

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

- For Stemme på valg av renhold
- Mot Stemme på valg av renhold

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

1. Jeg ønsker at beboere vasker fellesarealer og fellesbad
2. Jeg ønsker beboere danner en vaskegruppe som får ansvaret for å finne vaskebyrå og følge opp overfor byrået.
3. Jeg ønsker å følge styrets anbefaling om å bruke TG Renhold AS til å rengjøre alle fellesarealer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.10.25
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ane-Marte Grønstad Liane og Stina Elisabeth Ovesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Stemme på valg av renhold

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

☐ For stemme på valg av renhold

☐ Mot stemme på valg av renhold

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Jeg ønsker at beboere vasker fellesarealer og fellesbad

☐ Jeg ønsker beboere danner en vaskegruppe som får ansvaret for å finne vaskebyrå og følge opp overfor byrået.

☐ Jeg ønsker å følge styrets anbefaling om å bruke TG Renhold AS til å rengjøre alle fellesarealer.

Styret viser til forrige ekstraordinære generalforsamling 28. august - 31. august 2025 og tidligere informasjon på Vibbo. Der stemte beboere for valg av renholdsbyrå. Tallene som lå til grunn for kostnadene stemte ikke på grunn av at kostnadene for hovedrengjøring, impregnering samt rengjøring av loft og kjeller ikke var med. På bakgrunn av dette legger styret opp til ny avstemming, sånn at beboerne kan stemme på et riktig tallgrunnlag og få være med på å bestemme.

Gammel pris for renhold:

- Renhold felles – 218 kr per leilighet per måned
- Renhold bad – 123 kr per leilighet per måned

Ny pris fra TG Renhold:

- Renhold felles – 476 kr per leilighet per måned
- Renhold bad – 255 kr per leilighet per måned

Styrets innstilling
Styret mener basert på tidligere erfaringer og informasjon at TG Renhold er det beste valget for bygården.

> Avstemning i saken:
> ✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 100
Antall stemmer mot saken: 38
Antall blanke stemmer: 10
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Jeg ønsker at beboere vasker fellesarealer og fellesbad
> ✗ Forslaget falt

> Forslag til vedtak 2:
> Jeg ønsker beboere danner en vaskegruppe som får ansvaret for å finne vaskebyrå og følge opp overfor byrået.
> ✗ Forslaget falt

> Forslag til vedtak 3:
> Jeg ønsker å følge styrets anbefaling om å bruke TG Renhold AS til å rengjøre alle fellesarealer.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 6
Antall stemmer for vedtak 2: 20
Antall stemmer for vedtak 3: 100
Antall blanke stemmer: 10
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. oktober kl. 22:45 til 11. oktober kl. 22:45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 116
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Ane-Marte Grønstad Liane og Stina Elisabeth Ovesen er valgt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 118
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Stemme på valg av renhold

Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Tin Phan og Mona Undisdatter til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

TG Renhold overtar renhold i bygården

Vedlegg

1. Renhold.pdf

- HMSREG

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

Info om fellesutgifter:

Fellesutgiftene sto stille i mange år

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

Egentlig ikke en "ekte" økning

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

Internett ble billigere samtidig

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

Balkongene var farlige – lovpålagt å fikse

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

Maling av fellesarealer

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

Hvordan ble det finansiert?

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

Renhold og faste kostnader

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

Kort oppsummert

- Fellesutgiftene økte 10 % i 2025.

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

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

Hva skjer nå?

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

Kvalitet og vedlikehold

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

Hva betyr dette for felleskostnadene?

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

Hvorfor akkurat TG Renhold?

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

Lenker for den som vil sjekke:

- HMS Norge
- Arbeidstilsynet (renhold)
- StartBANK

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.08.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.08.25
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Andersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Sak 4 Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

TG Renhold overtar renhold i bygården

☐ For

☐ Mot

Document ID 092221155575558642 43 Signert MAA, PTP, PMRU

HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Etter tapping må vannkraner skrus helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver

Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

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

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

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

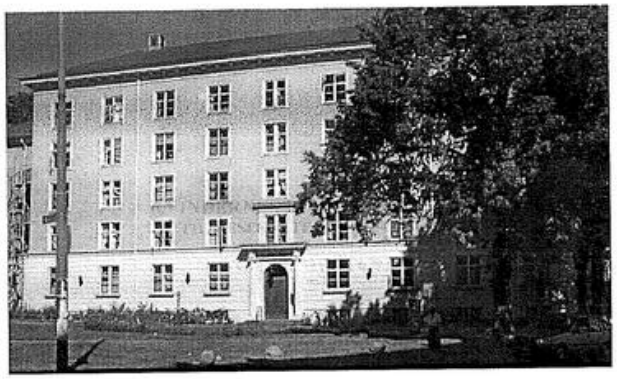
En ny avtale med TG Renhold vil innebære en moderat økning i fellesutgiftene, anslått til ca. 3–12 % avhengig av leilighetsstørrelse.

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

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

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

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



Håndbok for Kvindernes Boligselskap AS Alt fra A til Å

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

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

beboer/leietaker plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og har dessuten erstatningsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret KBS, 28.09.2010

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligverdi, se under skattemelding.

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

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

Første gang lagt ut 19.01.2017, revidert 09.05 2019

A

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

Allmøter, se under Beboermøter

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

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

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

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

B

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

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

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som oppserveres i bygget både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og det må respekteres at alle ikke er like glad i hunder som løper løs og som til dels kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jfr. KBS sine husordensregler, om følgende :
Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS sine fellesarealer.

Dørtelefon, se under callinganlegget

E

Eiendomsskatt, se under skattemelding

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonær utarbeide energiattest for sin bolig.

F

Fakturautsendelse for felleskostnader Endring fra 2017
- OBOS vil fra høsten 2016 innføre månedlig fakturautsendelse av felleskostnader.
- For dem som har valgt elektroniske betalingskanaler som AvtaleGiro og/eller eFaktura vil dette ikke ha noen betydning.
- Eiere som fremdeles mottar papirfaktura vil få tilsendt en faktura for en måned av gangen. Ved produksjon av månedlige fakturaer blir det innført fakturagebyr pålydende 28 kroner. Dersom eierne oppretter AvtaleGiro og/eller eFaktura vil de unngå gebyret. De som blir berørt vil i forkant bli varslet via fakturaene sine.
- De med kvartalsvis innkrevning vil fortsatt få fire fakturaer i året.
- Endringen vil tre i kraft i løpet av høsten 2016

Fellesarealer
Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet.
Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.
Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets eiendom.

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

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

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

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feiltakelse er det viktig å gi beskjed til brannvesenet umiddelbart ! **Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00.**
Uvettig utløsning av brannalarm vil bli fakturert aksjonær.

Brannslukningsapparater / Pulverapparater
Alle leilighetene, næringslokalene, korridorer m.m. skal ha pulverapparater som eies av KBS og som KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for dette og alle pulverapparatene ble byttet ut.

Brannslanger i korridorer
KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på disse. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for disse.

Bruksoverlating av leilighet, se under Fremleie

Bruksrett til leilighet, se under aksjeselskap

C

Calllinganlegget
Navnelisten oppdateres av styret.
Ringeklokkeanlegget ved inngangsdøren kobler seg ut av og til. En av hovedårsakene til at det stopper opp er at mange ikke setter dørtelefonen ordentlig på plass etter at de har besvart en henvendelse. Pass på dette, så slipper vi en del krøll.

D

Dugnad
Det arrangeres dugnad hver vår og høst. Oppslag med gjøremål henges på styrets oppslagstavle og hver og en skriver seg på. Alle oppfordres til å delta.

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

Get (TV og internett)
KBS AS har en avtale med GET som gjelder for alle aksjonærer. Vi anbefaler aksjonærer å ta kontakt med dem direkte for korrekt informasjon. Oppgi adresse og selskap så vil de gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger.
I KBS AS avtale inngår det en basispakke som du kan benytte deg av og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

https://www.get.no/v3/kundeservice

Gjesterommet
KBS har et gjesterom. Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren.
De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.
Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass er knekt og må byttes ut. Det er ikke greit. Skjer dette flere ganger så vil leietaker få regningen for reparasjonen. Man må sørge for sengetøy og håndklær selv.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.
Betaling skjer ved å legge penger i konvolutt merket med dato for overnatting og navn på beboer i styrets postkasse.

Se for øvrig gjesterom instruks som henger på styretavlen over bookinglisten.

Gul liste
KBS er på byantikvarens gule liste. Dette får betydning for alle arbeider som vil gi fasademessige endringer. - De må kontaktes og godkjenne alt. Dialog med byantikvaren skal skje via styret.

H

Heisen
Heisen ble fornyet i 2011. Det er viktig å behandle heisen med stor forsiktighet, særlig i forbindelse med flytting. Heisen må ikke overbelastes og påføres skade på interiøret. Vi gjør oppmerksom på at det kun er styret som har autorisasjon til å bestille reparasjon på heis.
På grunn av høye timesatser på kveldstid og i helger, må man av og til regne med å vente til neste arbeidsdag eventuelt over helgen før heisen blir reparert.

Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS)
HMS er systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteten i blant annet boligselskap planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Styret er ansvarlig for at boligselskapet drives i tråd med lover og regler. Det er således styret som må sørge for at det utøves internkontroll i boligselskapet. I henhold til internkontrollforskriften plikter styret å sørge for systematisk oppfølging av interne forhold fastsatt med hjemmel i arbeidsmiljøloven, forurensningsloven, brann- og eksplosjonsloven, produktkontrolloven, lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt sivilforsvarsloven.

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

Felleskostnader (Husleie)
Felleskostnadene (Husleien) skal dekke kostnadene ved å drifte bygget fortløpende samt til større vedlikeholdsbehov. Nivået fastsettes av styret i forbindelse med budsjettarbeidet for kommende år. Melding om eventuell økning sendes ut via Obos i november / desember i året før økningen trer i kraft.

Folkeregisteret
Flyttemelding sendes til Folkreregisteret eller via www. Det er bolignummeret (H0xxx) som skal oppgis på flyttemeldingen og ikke leilighetsnummeret.
Liste over kobling mellom leilighetsnummer og bolignummer henger på tavlen i hallen.

Foretningsfører, se under OBOS

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikring med polisenummer 829 362 84. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedrninger i den enkeltes leilighet. Oppstår det skade i leiligheten , skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnaden til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Flyttemelding, se under Folkeregisteret

Fremleie (= Utleie av leilighet / Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

I henhold til vedtektenes § 15 kan styret gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan Styret gi maksimalt 1 års forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at aksjonæren har bodd i leiligheten i minst 1 år.

Fyring, se under radiatorer

G

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling avholdes på våren. Alle aksjonærer oppfordres til å møte opp og være med på viktige diskusjoner og avgjørelser. Det vises for øvrig til vedtektene.

Reglene omfatter alle kjøkkenmaskiner og hvitevarer som er koblet til vann. Dette gjelder spesielt oppvaskmaskiner, men også enkelte kjøleskap med isbitmaskin (noen har egen vanntank, men de fleste kobles på rørnettet) og enkelte innebygde kaffemaskiner.

I verste fall vil du kunne få en avkortning på forsikringsutbetalingen dersom det skulle forekomme en lekkasje.

Dette sier regelverket:
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.
Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasseres installasjonene i rom uten sluk, må de sikres mot lekkasje.

Det er bare én grunn til at du kan droppe lekkasjestopper når du skal bytte vanntilkoblete hvitevarer: At de har det innebygget.

I alle andre tilfeller må du følge loven og det er du som aksjonær i KBS som selv er ansvarlig for at dette er i orden i din leilighet.

Ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt

Ligningsoppgave
Obos sender ut ligningsoppgave hvert år.
Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må aksjonær selv fremskaffe.
Se under skattemelding.

M

N

Nøkler
Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.
Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.
Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

Dersom du mister nøklene til inngangsdørene kan nye nøkler kjøpes av styret.

Næringsvirksomhet
KBS AS har både aksjonærer som driver næringsvirksomhet og det leies ut lokaler til næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet kan kun drives i arealer som er godkjent for dette i henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hvilke arealer dette er i KBS AS er klart definert. Dvs. aksjonærer som har bruksrett til en leilighet kan ikke drive

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

Husordensregler
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.
Se også under Vedtekter.

Husordensreglene henger på tavlen i hallen.

Hybler
KBS har 4 hybler som leies ut. Venteliste administreres av styret.

I

Internett (www) Se under Get

J

Juletrepynting
Juletreet pyntes i midten av desember hvert år.

K

Kabel-TV, se under Get

Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel
Ble montert på veggen ved inngangsdøren 04.11.2016.

L

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

Lekkasjestopper (aquastop / waterguard)
Påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut

En av fem vannskader oppstår i tilknytning til løse vanninstallasjoner som bereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin, eller kjøleskap med vanntilkobling ifølge SINTEF Byggforsk. Slike installasjoner er gjerne plassert i rom uten sluk og tett gulv, og kan fort forårsake store og kostbare skader. For å unngå det, er det nå i henhold til byggeforskriftene fra 2010 (TEK10) påbudt med lekkasjestopper, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.

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

Oppslagstavler

KBS har 3 oppslagstavler.

Oppslagstavlen i hallen ved trappen er forbeholdt informasjon fra styret. Alle plikter å lese denne informasjonen og derved være oppdatert mht. hva som skjer.
Den andre tavlen i hallen, ved biblioteket, benyttes til reklame eller annen generell informasjon fra beboere.
Den tredje tavlen i hallen, på den andre siden av biblioteket, skal kun brukes av styret, til bygningsmessig informasjon m.m. Her vil vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer, styrevedtak med mer. bli satt opp. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon og slik at også alle nye aksjonærer på en enkel måte kan finne relevant informasjon fra før de ble aksjonærer.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

Oppvarming av leilighetene , se under radiatorer

Organisasjonsnummer
KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

P

Parkering i bakgården - biler og motorsykler
Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret. Biler som tilhører gjester eller tilhørende beboere uten fast plass, vil bli tauet bort for eiers regning uten forvarsel.

Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass
Vedtatt på styremøte 24.05.2016

Fra og med 01.05.2016 innføres det tidsbegrensede leiekontrakter for NYE leieforhold.

Alle NYE leiekontrakter for parkeringsplass får 2 års varighet. Leiekontrakten kan forlenges med 2 år dersom ingen står på venteliste.
Eksempel :
Varighet Leieforholdet starter den **01.05.2016**
Leieforholdet avsluttes den **30.04.2018**
Leieforholdet kan forlenges med 2 – to – år ad gangen, dersom ingen står på venteliste for å få parkeringsplass.
Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 – en – kalendermåneds varsel.

Leiesum : Den til enhver tid fastsatte av styret. (Pr. 2016 : Kr. 500,- pr. mnd.)
For el-bil eiere : Leiesum + 100,- kr. pr. mnd. (med vanlig strømuttak)
Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.

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

næringsvirksomhet i leiligheten, da disse er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

O

OBOS
Gårdens forretningsfører er Obos eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie / felleskostnader.
Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail camilla.brondbo@obos.no

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer og på loftene
Aksjonærers private eiendeler skal oppbevares / lagres i tildelt bod.
Det er ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i fellesarealer eller på loftene.
Dette som en del av styrets brannforebyggende arbeid samt at det vanskeliggjør renholdet for innleid firma.
Hensatte private eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

Oppussing
Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing / renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Dette omfatter blant annet: Bytte av ytterdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing og bygging av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Ved bygging av bad, SOM DET FOR TIDEN IKKE ER LOV TIL Å GJØRE GRUNNET RØROPPLEGGET I GÅRDEN, må det leveres lovlige dokumenterte løsninger til styret.
Lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l krever ikke tillatelse fra styret. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes § 14,16 og 17 samt til husordensreglenes punkt 19.
Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

Vær OBS! på følgende:
- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Aksjonær eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødig berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Søppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/søppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli utbedret på aksjonær sin regning fortløpende, uten varsel.
- Dette gjelder blant annet det elektriske anlegget/brannanlegget og skader på vegger eller lignende.

Radiatorer (Oppvarming av leilighetene med mer.)
Radiatorene blir satt på om høsten og slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang dette gjøres eller dersom du behøver hjelp.

Renhold
Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.
Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette hentes i rommet før toalettet i 1 etg. i fløyen mot Stensparken.

Renovering, se under oppussing

Ro og orden (Trivsel, miljø og godt naboskap)
- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør naboer varsles på forhånd og oppslag settes på oppslagstavle i hallen.
- Vi har ikke nødvendigvis samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når lydstyrken skal fastsettes.
- Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
- Er det noe du irriterer deg over, ikke ta saken i egne hender, men ta det opp med styret slik at styret, dersom relevant, kan ta det videre.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av og må forholde seg til vedtektene og husordensreglene.

S

Skattemelding
Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som Obos sender ut.
Formuesverdien er aksjonærene selv ansvarlig for å fylle inn data for i skattemeldingen.
Opplysningene som skal oppgis er byggeår, kvm., gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig. Formuesverdien kan aksjonærene beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Det er viktig at alle aksjonærer sørger for at dette er riktig i sine skattemeldinger, da Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune henter data fra skattemeldingen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt.
I og med KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.

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

Venteliste : Meld i fra til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

Parkering i bakgården - motorsykler
Kan ikke settes i bakgården med mindre det er inngått leieavtale med styret.

Parkering i bakgården - sykler
I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården. I vinterhalvåret tilbyr styret vinterlagring av syklene i kjelleren, slik at det blir plass til å deponere snø på disse plassene. Dette riktignok når vinteren er slik at sykkelen ikke er i bruk. Sykkelparkeringen skal heller ikke "okkuperes" av defekte umerkede sykler som ikke er i bruk.

Alle syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Parkering på plassen foran bygget
Er forbudt, området tilhører Oslo kommune
Det er ikke adgang til å parkere foran bygget. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Dersom det ikke blir en bedring vurderer Oslo kommune å sette opp en permanent bom. Dette er ikke ønskelig fra KBS sin side av hensyn til inn og utkjøring (taxi, flyttebiler, varelevering m.m.)

Portner, se under vaktmester

Postkasser nøkler navnskilter bestilling
Nytt postkasseanlegg ble satt opp 16. januar 2017. Som følge av Postens krav til plassering, høyde på veggen, ikke på vegg der det er trappetrinn m.m., samt at de nye postkassene er større enn de gamle, så har vi fått godkjennelse fra Posten til å plassere postkassene over 2 etager, slik at det ble satt opp 21 kasser på hver side i trappeoppgangen i 2 . og 3. etg. (jfr. ny etg. inndeling). Til hver postkasse følger 3 nøkler, navneskilt, nei takk til uadressert reklame samt leil / bolignummer.
Det er ikke adgang til å bytte postkasse som følge av at Posten har lagt rekkefølgen inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av posten.

Styret bestiller nye navnskilter ved eierskifter.

Dersom man mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, de har levert postkassene, kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

Q

R

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

Vaskekjeller - instruks
Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren.
Det koster kr. 5,- for 90 minutter vasketid på hver maskin. Overhold vasketidene. Dersom man ikke har tatt i bruk sin vasketid i løpet av 30 min kan andre ta maskinen i bruk. Viktig at tøyet blir hentet innen oppsatt vasketid har utløpt.
Bruk ikke nødknappen. La maskinen gå helt ut. Legg på mer penger hvis maskinen stopper før programmet er ferdig.
Det koster kr. 10,- for 90 minutter ved bruk av tørketrommelen.
Klær skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.
Klær på snorer skal ryddes bort når de er tørre, dette gjelder også loftet.
Det er forskjell på ditt og mitt ; Vi tar ikke med oss andres tøy fra tørkeloft og tørkekjeller
Klær, skittentøyposer/kurver som blir liggende over 1 uke blir kastet.
Se ellers bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

Vaskemaskiner, se under vaskekjeller - instruks

Vedtekter
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:
Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med KBS AS vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene og deretter signerer en vedtektserklæring hvor vedkommende erklærer seg inneforstått med både vedtektene og KBS AS husordensregler.

Vedtektene henger på tavlen i hallen.

W

www, se under Get

X, Y, Z, Æ, Ø, Å

Vi er mange og vi bor tett – Ta hensyn og vis respekt !

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

Sykkelvinteroppbevaring , se under Parkering i bakgården - sykler

Sykkelparkering, se under Parkering i bakgården - sykler

Styret
Styret består av fire styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.
Det avholdes styremøte ved behov. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring (utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m.), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere (hybler og næringsdrivende), utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Kontakte styret
For å kontakte styret anbefales det å sende e-post eller legge melding i styrets postkasse.
Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret: kbs.styret@gmail.com

Søppelhåndtering, se under avfallshåndtering

T

TV, se under Get

Tørkeloft / tørkekjeller, se under vaskekjeller - instruks

Tørketrommel. se under vaskekjeller - instruks

U

Utleie av leilighet, se under Fremleie

V

Vaktmester
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med bygget og skal utføre arbeid ca. 10 –15 timer pr. uke og bor i leilighet 005 i 1.etg.
For å kontakte vaktmester anbefales det å sende e-post, sende sms eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret / Vaktmester : kbs.styret@gmail.com

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35 B
0354 OSLO



VEDTEKTER
FOR
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

§ 1

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

§ 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

§ 3

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

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

§ 4

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

§ 5

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

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

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

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

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

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

§ 6

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

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

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

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

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

§ 15

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

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

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

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

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

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

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

§16

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

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

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

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

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

§ 7

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

§ 8

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

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

§9

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

§10

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

§11

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

§12

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

§13

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

§ 14

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

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



Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus og forretningsgaard

paa Matr.-No. 35 B Theresegaten

Indlevert 4 mai 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 8/5 23

Høidesterets ankeerklæring av 11te d.m.

Kria 14/5-23

§17

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

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

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

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

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

§ 18

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

§ 19

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

§20

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

§21

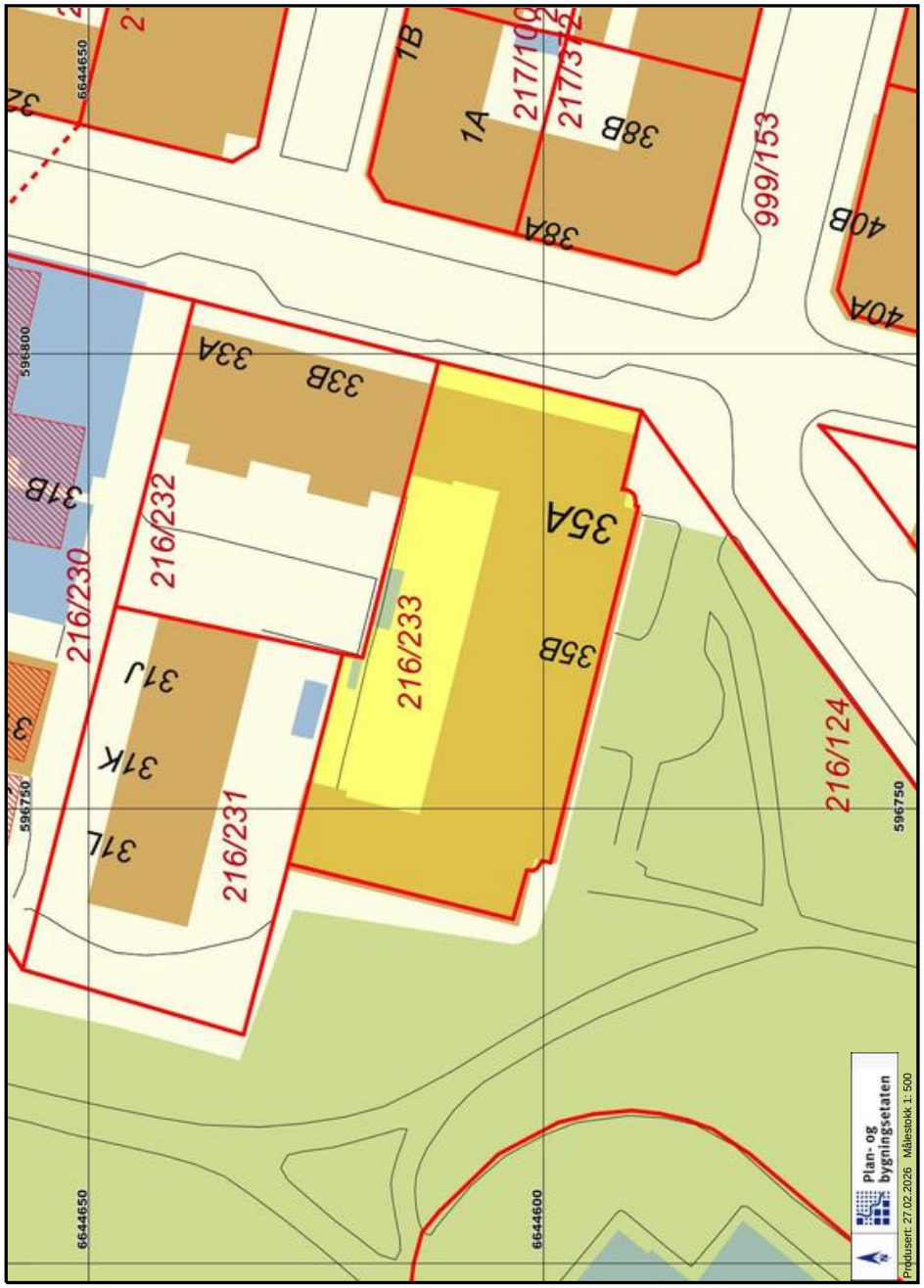
Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet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

§22

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

§23

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanna Skiaker

Dato: 27.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527579
42404/ HASK@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 233

Vi viser til bestilling av 20260226 for THERESES GATE 35B.

GNR. 216 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1874.

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

1391 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

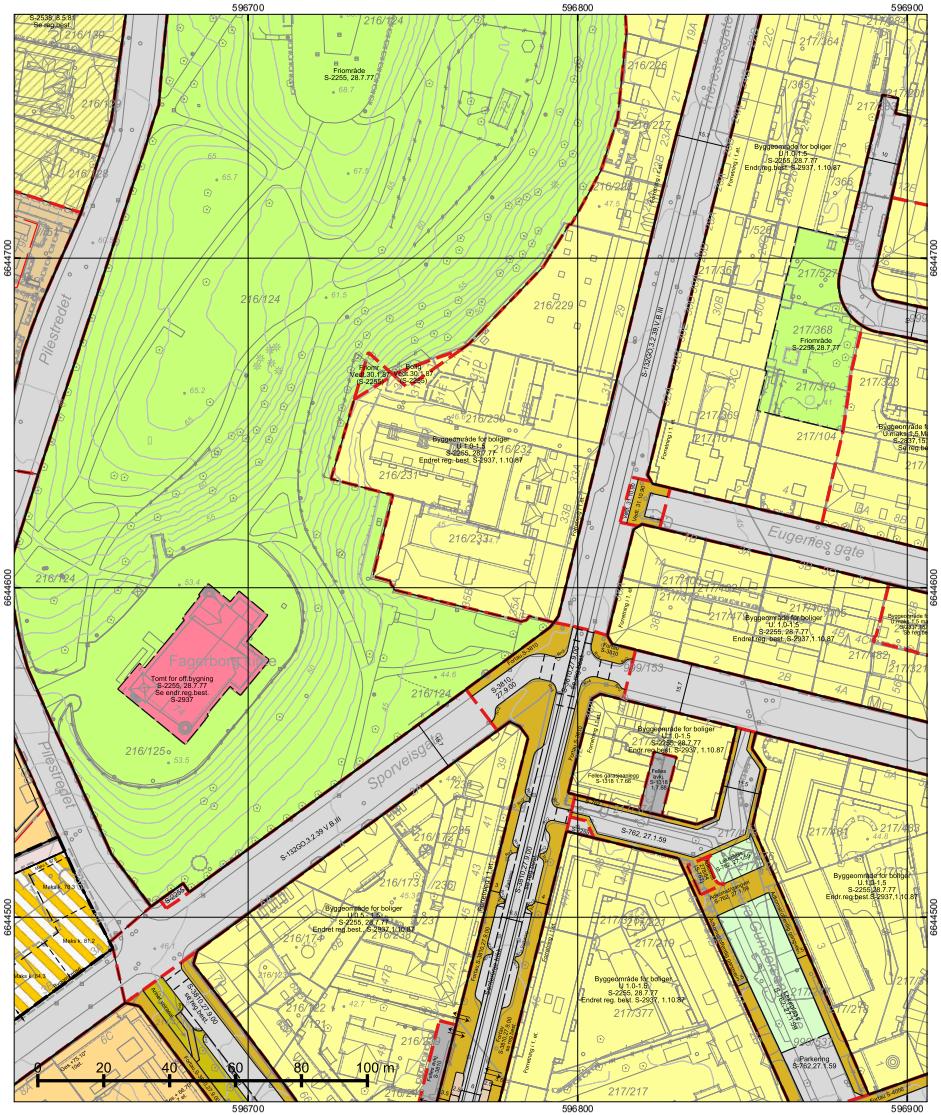
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153746/ 86527579

Deres ref.:

Adresse: Thereses gate 35

Kommentar:

Gnr/Bnr: 216/233

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153746/ 86527579

Deres ref.:

Adresse: Thereses gate 35

Kommentar:

Gnr/Bnr: 216/233

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Protokoll til årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

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

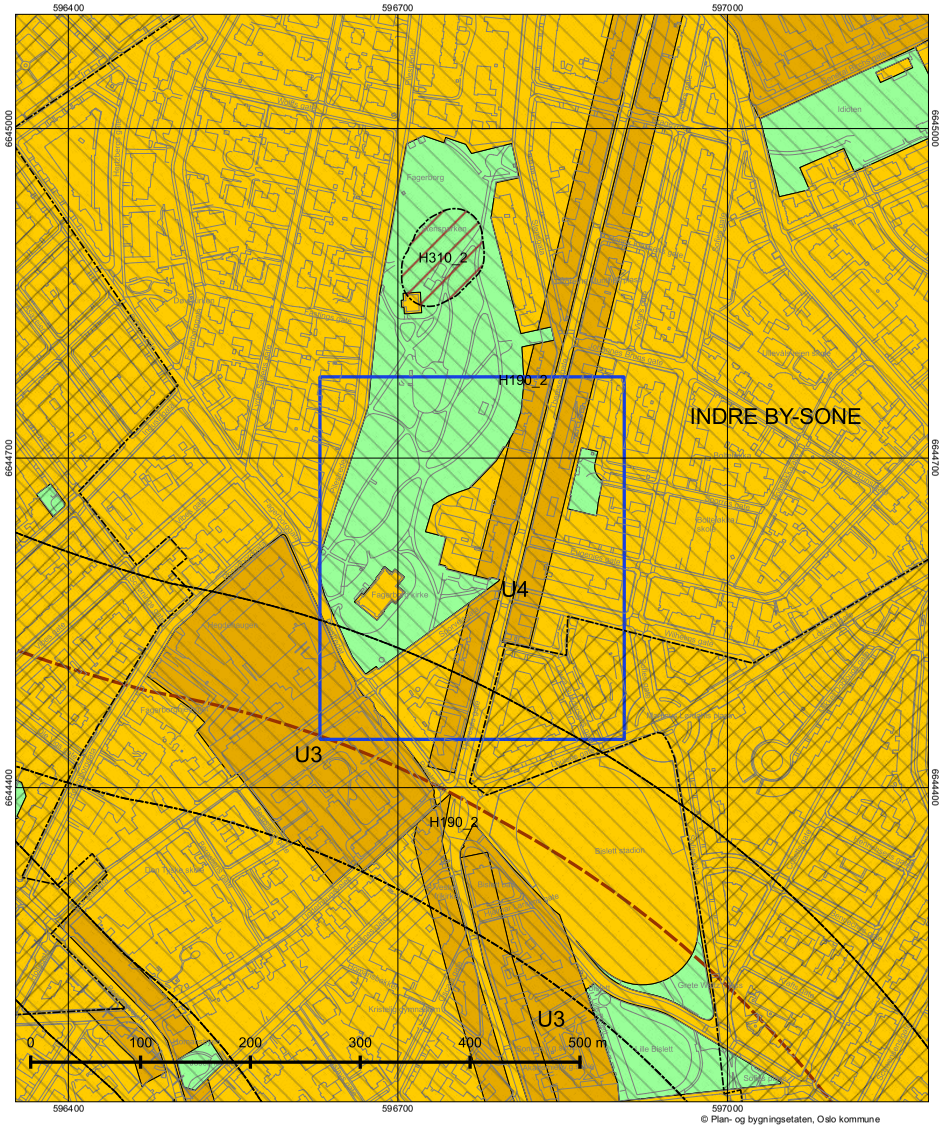
Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **159**



Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153746/86527579
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.

6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

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

Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)

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

Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)

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

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler innstillingen

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

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

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

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

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

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

Avstemning i saken:
❌ **Saken falt**

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Inger Dagrunn Karlsen
Tore Ljøkelsøy

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

Følgende stilte til valg:
Eli Hovdenak
Erik Mowinckel
Ellen Worren

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

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

8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Fremmet av: Ole Marius Otterlei

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

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

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

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

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

12. Månedlig nyhetsbrev fra styret

Fremmet av: Tone Christin Spirea

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

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Tone Christin Spirea

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

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

Forslag til vedtak 3:
Installering av videoovervåking ved postkassene

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

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

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

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

Ingen forslag ble vedtatt.

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

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

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

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

Fremmet av: Tone Christin Spirea

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

Styrets innstilling

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

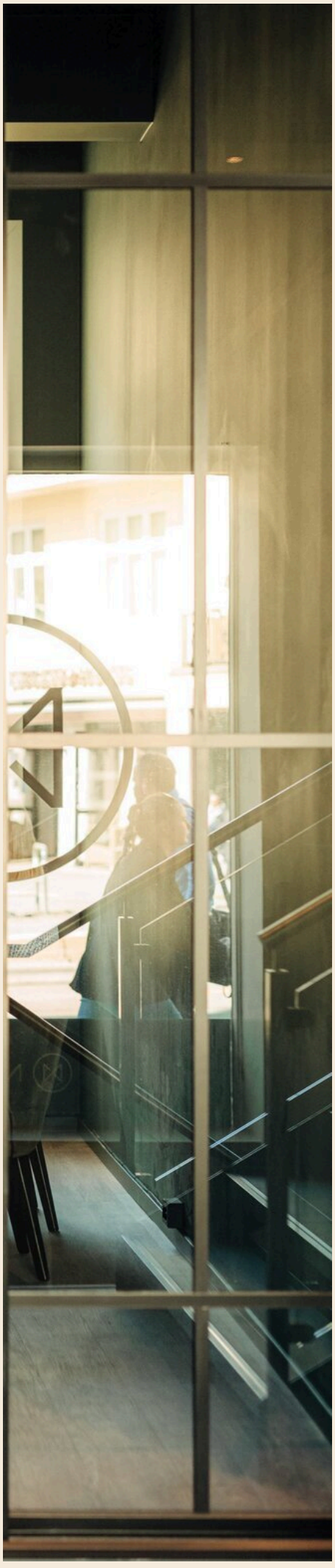
Transaksjon 09222115557549536453 Signert MAA, PJWL, PTP

Velkommen til

Nordvik Bislett

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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0052/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 35B 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
Bislett Eiendomsmegling AS
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

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