NORDVIK

Thereses gate 6B

2 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thereses gate 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
40	Om boligen
52	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og rålekker 3-roms | Nyoppusset 2024/25 | Frodig balkong | Moderne peis | Stukkatur og rosetter | Ca 3m takhøyde

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**232 290,-**
Totalpris	**9 480 568,-**
Fellesgjeld	**498 278,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 857,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1905**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En klassisk perle i Thereses gate 6B!

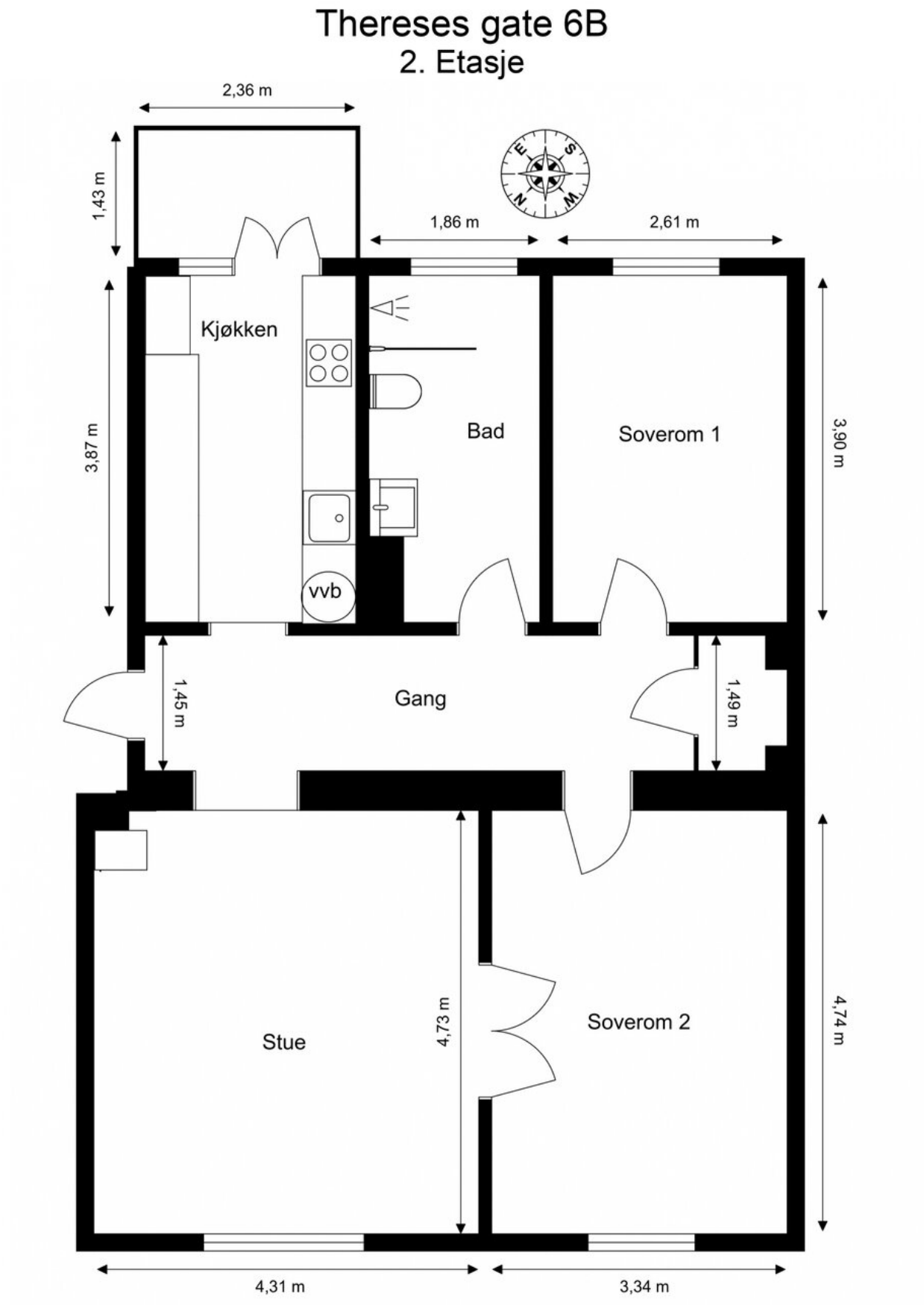
Lekker og svært attraktiv 3-roms med sentral beliggenhet på Adamstuen. Leiligheten kombinerer klassiske detaljer med moderne løsninger, og byr på en gjennomgående planløsning som gir gode lysforhold og en fin romfølelse . Fra leiligheten er det utgang til en frodig balkong mot rolig bakgård.

Høydepunkter:
* Klassisk bygård fra 1905, sentralt på Adamstuen
* Oppusset i 2024/2025
* Separat kjøkken og spisestue
* Sørøstvendt balkong med sol ca. kl. 08 -14
* Stukkatur og rosetter i flere rom
* Moderne peisovn
* Takhøyde på ca. 3 m
* Høye vinduer med godt lysinnslipp
* Kjellerbod på ca. 7 m^2
* Tak og fasade oppgradert i 2022
* Godt kollektivtilbud
* Kort vei til butikker, restauranter og kaféer
* SATS og EVO treningssenter i nærheten

Velkommen hjem!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 87 kvm



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlig, og tegningen er ikke en teknisk tegning.










Nordpeis

























Integrert stekeovn, kjøl og frys samt oppvaskmaskin er del av kjøkkenløsningen





Kjøkkeninnredningen har integrert vinskap som del av hvitevarepakken

Kjøkkenet har direkte utgang til balkongen mot bakgården
























LG
ThinQ











Sameiets bakgård byr på flere sittemuligheter i grønne omgivelser





Felles bakgård med grøntarealer, busker og sitteplasser



Overbygd sykkelparkering i bakgården


















1861 BAKER HANSEN
Velkommen til oss!






BISLETT STADION
ARRANGEMENTER 2026:
25. April ASICS Sentrumsløpet
5. Mai Tinestafetten
9. Mai Trumf Holmenkollstafetten
20. Mai Bislettlekene
29. - 31. Mai Tjuvelekene
7. Juni Barnas Bislettdag
10. Juni Oslo Bislett Games
ke 26, 27, 32 & 33 SK Vidars Sportycamp
ke 26, 27, 32 & 33 BULs Friidrettsskule
24. Juni Bouysen Memorial
22. August Postgirobygget – 30 år
28. - 30. August NM Junior
5. September Jentemila
12. September Oslo Maraton
23. Oktober 10km Pacing Bislett




joker
Thereses gate
GOD
middag!
16




JUBEL
PÅ ADAMSTUEN


OSLO·RAW




åpent bakeri


åpent bakeri

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0189/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 6B, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 355, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Njål Are Bråthen Frilseth
Fredrik Espe Christoffersen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
498 278,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 248 278,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
231 200,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 480 568,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 493 568,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1905

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Gjennomgående og lys planløsning som drar nytte av dagslyset fra to himmelretninger. Her får du morgenlyset inn fra bakgård og ettermiddags- og kveldssolen inn fra Thereses Gate. Sol på balkongen fra ca kl 7 - 14 om sommeren. Det reduseres utover høsten. Iht. selger.

Innhold
2. Etasje: Bad, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, stue.
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Kjøkken:
Romfakta Kjøkken
Årstall: 2025
Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv:Parkett
Type benkeplate: Kompositt
Innredning: Underskap, Høyskap

Utstyr:
Integrerte hvitevarer: Platetopp, Kjøl- og frys, Stekeovn, Vinskap, Oppvaskmaskin
Type ventilator: Kullfilter
Lekkasjesikring: Ja
Komfyrvakt: Ja
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel:
Bak vasken er det registrert en større glippe i overgangen mot vegg. Ved vannsøl kan vann trenge ned i åpningen. På grunn av glippens størrelse kan
tetting med fugemasse gi et lite tilfredsstillende estetisk resultat, og det anbefales derfor å være særlig oppmerksom på vannsøl i området.

Bad:
3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Det ble ikke registrert riss eller sprekker i overflatene eller synlige avvik i fugene. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det ikke registrert bom. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller skadedyr.

Nøkkelfakta
Alder vegger og himling: 2024
Overflate vegg: Fliser
Overflate tak: Slettmalt tak
Oppvarming: Elektriske varmekabler, panelovner, peis/vedovn.
Ventilasjon: Lufteventil i vindu

3.1.2 BAD - GULV
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel
Det ble ikke registrert riss eller sprekker i overflatene eller synlige avvik i fugene. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte mindre områder med hul lyd, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller skadedyr.
Det ble registrert tilnærmet 1:100 fall på gulvet. Høydeforskjellen mellom membran ved dør og sluk ble målt og vurdert som tilfredsstillende.
Nøkkelfakta
Gulv: Fliser
Sluk: I dusj

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT
Nøkkelfakta
Alder tettesjikt: 2024
Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
Type dokumentasjon: Ja (Det foreligger samsvarserklæring fra utførende foretak samt produktdokumentasjon for benyttede produkter.)
Plassering av sluk: I dusj
Hulltaking utført: Nei
1. Hulltaking: Ikke utført
Årsak: Kriterier for unntak oppfylt
Badet er oppført i 2024, og det foreligger samsvarserklæring fra utførende foretak. På bakgrunn av alder og fremlagt dokumentasjon er hulltaking ikke vurdert som nødvendig.

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR
Nøkkelfakta
Årstall/alder: ukjent
Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servant, Gulvstående toalett, Speil over innredning
Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
Stoppekran: Ja
Rørskap: VVS
Utstyr
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servant
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Stoppekran
- Rørskap VVS

Tekniske installasjoner:
Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer og naturlig avtrekk ved oppdrift. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 107 liter. Det elektriske anlegget er skjult og har åtte kurser, med oppgraderinger som inkluderer nye tilførsler, stikkontakter, lysstyring og sikringer

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850

kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2022: Utskiftning av elektrisk anlegg.
2023: Utskiftning av vegg- og takoverflater og overflatebehandlinger, installering av ny varmeeffektiv peis.
2024: Totalrenovering av baderom.
2025: Totalrenovering av kjøkken, utskitning av varmvannsbereder.
2025: Lagt nytt gulvbelegg: herdet enstavsparket.
2026: Bestilling av ny seksjonsdør, som følger dagens krav. (Monteres høsten 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS

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: Tak og fasade: KB BlikkAS Installert balkong: Balkongteam

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: Smart Elektro AS, SG Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2016

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Dårlig trekk har blitt utbedret av sameiet, av faglærte.

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)
Ja
Beskriv: Fukt i kjeller, men har blitt utbedret ved instalasjon av mekaniske luftavtrekkere. Ble utbedret før vår tid.

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?
September 2026: Takstmanns tilstandsrapport

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?
Ja
Beskriv: Installering av en balkong i nabogården

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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

Bygningen er oppført i 1905. Det er registrert både sidesving/toppsving- og sidesvingvinduer, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1987. Iht. byggesakskyndig.

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2:

1 Vinduer og ytterdører
Det er registrert at vinduene er av eldre dato med forbigått forventet bruks- og levetid. Det er registrert at utvendig aluminiumsbeslag sitter løst og har redusert tetthet mot vinduskonstruksjonen. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, reparasjoner og utskifting må påregnes, og beslaget bør festes og tettes.

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger
Vindu plassert i våtsone er registrert. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet med særlig fokus
på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Manglende tilfredsstillende avtrekksventilasjon er registrert. Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekksløsningen, tilpasset bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

6 Ventilasjon
Det er registrert begrenset ventilasjon i boligen. Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter som ikke fører matos, fukt og varme ut av boligen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler samt kontroll og vedlikehold av eksisterende løsning. Kullfilter bør rengjøres og skiftes regelmessig i henhold til produsentens anbefalinger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Eier plikter å underrette styret skriftlig ved utleie av leiligheten. Dette gjelder også utleie via Airbnb. Ved utleie skal eier sørge for at leietaker mottar kopi av sameiets husordensregler og forplikter seg til å følge disse.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler, panelovner, peis/vedovn

Ildsteder og pipeløp
Leiligheten har en ny og fungerende Nordpeis Pisa Venstre i stuen, fagmessig installert av fagansvarlig og tilkoblet pipeløp nr. 4.

Peisen er utstyrt med Powerstone varmemagasin, som lagrer varme under fyring og avgir den gradvis over tid. I tillegg har leiligheten bevart sitt originale ildsted i soverom 2, som i dag benyttes som spisestue. Ildstedet står som et dekorativt og karakterfullt originalelement, men er ikke tilkoblet eller i bruk.

Det originale ildstedet ligger i tilknytning til pipeløp nr. 6. Pipeløpet må rehabiliteres før det eventuelt kan tas i bruk. For kjøpere som på sikt ønsker to fungerende ildsteder i leiligheten, representerer dette en mulig fremtidig oppgradering. Eventuell rehabilitering av pipeløpet, tilkobling av ildstedet og innhenting av nødvendige godkjenninger vil være kjøpers ansvar. Selger kan ikke garantere at pipeløpet vil bli godkjent for tilkobling eller bruk. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9.825 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 857,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 6 857 pr. måned, hvorav kr 6 282 er ordinære felleskostnader og kr 575 gjelder TV/Fibernett. De ordinære felleskostnadene dekker sameiets drift og finansiering, herunder blant annet kommunale avgifter, strøm og varme, renhold, reparasjon og vedlikehold, forsikring, forretningsførsel/honorarer og betjening av sameiets felleslån.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 090 899,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 363 595,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra GlobalConnect inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Theresesgate 6, orgnr. 989669184

Om sameiet
Eiendommen er en del av Sameiet Theresesgate 6, org.nr. 989 669 184, som består av 18 seksjoner. Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

Hjemmeside: https://theresesgt6.lettstyrt.no/

IN-ordning:
Sameiet vedtok enstemmig på årsmøtet i april 2026 å innføre IN-ordning, som gir den enkelte seksjonseier mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld. En eventuell innbetaling vil kunne redusere seksjonens fremtidige felleskostnader knyttet til betjening av fellesgjelden. Nærmere informasjon om ordningen og virkningen for denne seksjonen kan innhentes hos forretningsfører PHM Forvaltning AS.

Planlagt vedlikehold og fremtidige tiltak:
På årsmøtet i 2026 ble forslag om utskifting av vinduer og verandadører behandlet. Det ble besluttet at tiltaket ikke gjennomføres i denne omgang, men at det kan tas opp til vurdering senere etter at planlagt vedlikehold er ferdigstilt. Styret arbeider også med oppussing av felles gangarealer. Det ble vedtatt at dette kan gjennomføres dersom sameiets likviditet tillater det.

Årsrapporten for 2025 opplyser at styret blant annet har arbeidet med å følge opp reklamasjonssak knyttet til fasaden, gjennomført utbedring etter vannlekkasje, fulgt opp en klage på støy og inngått avtale om fibernett.

Oppgangsboder og brannsikring:
Enkelte seksjoner disponerer boder i trappeoppgangene. Selger opplyser at denne seksjonen ikke disponerer en slik oppgangsbod. Sameiets branntekniske gjennomgang har avdekket behov for brannsikring knyttet til enkelte oppgangsboder. Selger opplyser etter kommunikasjon med styret at det er behov for utskifting av dørene til to av bodene, og at ingen av disse disponeres av denne seksjonen. Eventuelle øvrige tiltak følges opp av sameiet.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 7 m² BRA-e. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer bodens rettslige tilknytning til seksjonen, herunder om boden er fast tilknyttet seksjonen eller disponeres gjennom særskilt bruksrett.

Øvrige opplysninger:
Selger opplyser i egenerklæringen at det tidligere har vært fukt i kjeller, men at dette ble utbedret før selgers eiertid ved installasjon av mekaniske luftavtrekkere. Selger opplyser også at dårlig trekk i pipe/ildsted er utbedret av sameiet.

Det er videre opplyst om installering av balkong i

nabogården.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 498 278,-pr. 31.12.2025

Sameiets felleslån i OBOS Bank, lånenummer 9820.80.84569, er et annuitetslån. Saldo pr. 08.09.2026 er opplyst til kr 7 030 459. Rente er opplyst til 6,80 %, innfrielsesdato er 30.03.2053 og lånet har 12 terminer pr. år. Det er vedtatt IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Individuell innfrielse kan etter opplysningene foretas to ganger pr. år, i juni og desember, med minimum innfrielsesbeløp på kr 50 000 og et gebyr på kr 3 500 pr. innfrielse. Innbetalingen er endelig og kan ikke reverseres.

Det er ikke opplyst om noen særskilt sikringsordning for fellesgjelden. I informasjonen om IN-ordningen opplyses det at sameiets lån er et "blanco"-lån, hvor den enkelte sameier er proratarisk ansvarlig tilsvarende sin eierbrøk. Individuell innfrielse av egen andel fritar ikke sameieren fra dette ansvaret dersom sameiet ikke skulle kunne betjene lånet.

Andel fellesgjeld er opplyst til kr 498 278 pr. 31.12.2025. Sameiets eksisterende felleslån i OBOS Bank hadde pr. 08.09.2026 en saldo på kr 7 030 459. Lånet er et annuitetslån med rente 6,80 % og innfrielsesdato 30.03.2053. Det er vedtatt IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er videre opplyst at sameiet planlegger brannverntiltak og utskifting av inngangsdører til leilighetene, og at tiltaket skal finansieres med et nytt lån på ca. kr 1,3 mill. Dette vil kunne medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader. Størrelsen på økningen for denne seksjonen er ikke opplyst.

Sameiet vedtok enstemmig på årsmøtet i april 2026 å innføre IN-ordning, som gir den enkelte seksjonseier mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld. En eventuell innbetaling vil kunne redusere seksjonens fremtidige felleskostnader knyttet til betjening av fellesgjelden. Nærmere informasjon om ordningen og virkningen for denne seksjonen kan innhentes hos forretningsfører PHM Forvaltning AS.

Sameiet skal gjennomføre et dørprosjekt som finansieres gjennom sameiet. Selger opplyser at finansiering er innvilget, men at lånet foreløpig ikke er effektuert. Endelig økning i seksjonens fellesgjeld og felleskostnader er derfor ikke fastsatt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 632,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 139 937. Sameiet hadde disponible midler på kr 179 542 pr. 31.12.2025. Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 79 538.

Dørprosjekt og finansiering:
Sameiet har besluttet utskifting/rehabilitering av seksjonsdørene. Selger opplyser at det for denne seksjonen er bestilt ny brann- og lydklassifisert inngangsdør med kikkehull og Yale Doorman elektronisk dørlås. Døren skal leveres med burgunder utside og klassisk hvit innside.

Det er videre opplyst at sameiet planlegger brannverntiltak og utskifting av inngangsdører til leilighetene, og at dette skal finansieres med et nytt lån på ca. kr 1,3 mill. Låneopptaket vil kunne medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader. Hvor stor økningen blir for den enkelte seksjon er ikke opplyst.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne skal bidra til at bakgård, trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesarealer holdes ryddige og frie for søppel og personlige eiendeler av hensyn til brannfare og frie rømningsveier. Ytterdører, hovedport og dører til kjeller skal holdes låst. Styret skal varsles skriftlig ved salg og utleie, og ved utleie skal leietaker gjøres kjent med husordensreglene.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før kl. 22:00 på hverdager og før kl. 20:00 på lørdag, søndag og helligdager. På lørdag, søndag og helligdager kan slikt arbeid ikke starte før kl. 10:00.

Oppussing eller endring av bad skal utføres av autorisert rørleggerfirma. Styret skal informeres i god tid før arbeidene starter og skal godkjenne firmaet. Større avfall må den enkelte selv kjøre bort, eventuelt vente til containeren som bestilles til den årlige dugnaden i månedsskiftet april/mai.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, slik at ikke fellesområder skitnes til. For øvrig vises til kommunale båndtvang-regler for hund.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP1702347.8.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 540 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Thereses gate har en fin beliggenhet for dere som ønsker å bo sentralt.

Leiligheten ligger i et attraktivt og fredelig område øverst i Theresesgate, på populære Adamstuen. Her bor du sentralt med kort avstand til hyggelige kaféer, matbutikker, restauranter, flotte grøntområder og parker som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen park.

Ønsker du noe godt å spise eller drikke rett i nabolaget har Adamstuen en ny nabolagsfavoritt, bar- og nabolagsrestauranten Jubel med uteservering og solfylt takterrasse på fine sommerdager. En annen favoritt er den sjarmerende italienske restauranten Ansjosen. På Bislett finner du populære spisesteder som Kolonialen, St. Lars, Cafe Laundromat og Tasty Thai.

Dersom du er en av de aktive finner du en rekke treningstilbud i umiddelbar nærhet, EVO Adamstuen, SATS Bislett, SATS Fagerborg, Fresh Fitness Ullevål, Bislett Stadion og Bislet Bad & Trening. Ellers har du også utendørs fotballbane og basketballbane rett på utsiden av Bislett stadion.

I gangavstand ligger Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og delikatessebutikker.

Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk i umiddelbar nærhet.

Det er gangavstand til studiesteder som OsloMet, Blindern og Tannlegehøyskolen. Ullevål sykehus og Lovisenberg sykehus ligger også rett i nærheten.

Bebyggelse
Nærområdet er preget av klassisk og etablert bybebyggelse, hovedsakelig bestående av tradisjonelle bygårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, supplert med enkelte nyere og senere oppførte gårder. Langs Thereses gate finnes en blanding av boliger og næringslokaler, med butikker, kaféer og andre servicetilbud på gateplan flere steder. Området har en tydelig urban karakter, samtidig som flere av kvartalene har skjermede bakgårder og kort avstand til parker og grøntområder.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk og buss i kort gangavstand. Trikkelinjene 17 og 18 betjener området og gir gode forbindelser mot blant annet sentrum, Jernbanetorget, Ullevål og områdene rundt Universitetet i Oslo. I tillegg finnes flere bussforbindelser fra nærliggende holdeplasser ved blant annet Bislett og Ullevålsveien, noe som gir enkel adkomst til store deler av Oslo. Det er dermed gode muligheter for å klare seg uten bil, samtidig som sentrum og viktige kollektivknutepunkter nås effektivt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.01.1905. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger eldre bygningstegninger av eiendommen. Dagens planløsning avviker fra den eldre tegningen ved at rommet som på tegningen er benevnt «Pigev.» i dag er innredet og benyttet som bad. Både værelse og bad regnes som hoveddel i bolig, og innredning/endring av våtrom innenfor samme bruksenhet er normalt unntatt søknadsplikt, forutsatt at tiltaket ikke berører blant annet bærende konstruksjoner eller brannskiller. Det separate rommet benevnt «Klos.» på den eldre tegningen fremgår heller ikke som et eget rom i dagens planløsning. For øvrig fremstår hovedinndelingen med kjøkken, entré, stue og to værelser i det vesentlige tilsvarende dagens planløsning.

Det er i senere tid oppført balkong med adkomst fra kjøkkenet. Det foreligger ferdigattest datert 18.01.2016 for fasadeendring ved oppføring av balkonger i Thereses gate 6 A og B. Ferdigattesten bekrefter at fremlagt dokumentasjon oppfylte krav og betingelser stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende

forskrifter.

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202605923
Thereses gate 4A - bruksendring og innlemming av bod

Saksnummer
202606840
Thereses gate 4 A-B - utskifting og utvidelse av brannalarmanlegg

Saksnummer
202607668
Vidars gate 18 - oppføring av balkong

Saksnummer
202505441
Thereses gate 8 B - mulig ulovlig fjerning av støttevegger i leilighet - Seksjon 5

Saksnummer
202601163
Brageveien 3 A - bruksendring fra lager til bolig

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/355/5:
10.08.1988 - Dokumentnr: 53261 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET
ETTER 90 % AV LÅNETAKST AVGITT AV OFFENTLIG
GODKJENT
TAKSTMANN
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1988 - Dokumentnr: 53261 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/1388
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Den sentrale, men samtidig rolige beliggenheten. Vi kommer særlig til å savne nærheten til både sentrum, Stensbergparken og gode cafeer/restauranter, og at det meste man trenger i hverdagen er i gangavstand. Samt meget god tilgang til kollektiv transport.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Et rolig, hyggelig og veletablert nabolag med en god blanding av etablerte par og andre beboere. Vi har opplevd området som trygt og trivelig, med hyggelige naboer.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Svært gode kollektivforbindelser med trikk og buss like i nærheten. Kort vei til dagligvarebutikker, caféer, treningssentre og servicetilbud.
Samtidig er det enkelt å komme seg til både Sognsvann, Ullevål Stadion, Rikshospitalet, St. Hanshaugen, Majorstuen og sentrum.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Tur gjennom Ullevål hageby og videre mot Sognsvann/Marka, eller gjennom St. Hanshaugen og ned mot sentrum. Også fint å gå mot Frognerparken. Middag på Ansjosen, drinks på takterasen til Jubel og søndagskaffe på Åpent bakeri rundt hjørnet. Sunne kaker og smoothies fra Oslo Raw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar totalt for alle oppmøter kr. 5 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 200,-

Samlet skal selger betale kr. 129 632,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Thereses gate 6B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	12 min 🚶 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	11 min 🚶 1 km
Heltberg Bislett		10 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.9 km

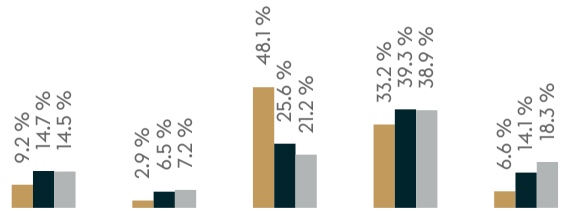
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	2 min 🚶 0.1 km
Adamstuen	Linje 17, 18	2 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚗 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 3.8 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	6 min 🚶 0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	6 min 🚶 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	3 min
The Work Out	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Thereses gate 6B
0452 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 217, **Bnr.** 355, **Snr.** 5

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
87 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**7**	**3**	**0**	**0**

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

befar.io

BMTF

Befaringsdato : **09/09/2026** Rapportdato : **11/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Thereses gate 6B, 0452 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 217, **Bnr.** 355, **Seksjonsnr.** 5
Hjemmelshaver	Njål Are Bråthen Frilseth, Fredrik Espe Christoffersen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1905
Tomtestørrelse	Tomt 550 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter MMS3

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

- Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).
- I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:
- **BRA-i** : Internt bruksareal
- **BRA-e** : Eksternt bruksareal
- **BRA-b** : Innglasset balkong
- Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.
- Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.
- Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.
- Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.
- Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	80	-	-	3
Kjeller bod	-	7	-	-
Sum	**80**	**7**	**-**	**3**
Sum BRA	**87**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,69–2,99 m
Kjeller bod	-

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i samsvar med gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer bodens rettslige tilknytning til andelen, herunder om boden er fast tilknyttet andelen, eller om den ligger på borettslagets fellesareal og disponeres gjennom særskilt bruksrett.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:
Bad
Kjøkken
Gang
Soverom 1
Soverom 2
Stue

Kjeller bod:

INNVENDIGE OVERFLATER

2. etg:
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Gang (slettmalt tak, slettmalte vegger, malt trepanel på veggene og parkett på gulvet)
Soverom 1 (slettmalt tak, med stukkatur i taket, slettmalt med tredetaljer på veggene og parkett på gulvet)
Soverom 2 (slettmalt tak, med stukkatur i taket, slettmalt med tredetaljer på veggene og parkett på gulvet)
Stue (slettmalt tak, med stukkatur i taket, slettmalt med tredetaljer på veggene og parkett på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

Gang (2. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje
Soverom 1 (2. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje
Soverom 2 (2. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje
Stue (2. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
87 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1905. Det er registrert både sidesving/toppsving- og sidesvingvinduer, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1987.

Vinduer:
Sidesving, Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer og naturlig avtrekk ved oppdrift. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 107 liter. Det elektriske anlegget er skjult og har åtte kurser, med oppgraderinger som inkluderer nye tilførsler, stikkontakter, lysstyring og sikringer.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Adkomst fra asfaltert vei. Eiendommen har en fin felles bakgård med sitteplasser og pent opparbeidede grøntarealer med busker.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en leilighet fra 1905. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje. Rommene som er inspisert inkluderer bad, kjøkken, gang, to soverom og stue.

Teknisk utstyr inkluderer skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Badet er nylig renovert i 2024 med moderne materialer som fliser og smøremembran. Kjøkkenet og VVS-installasjoner fremstår med normal slitasje og uten vesentlige avvik.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Vinduene er av eldre dato med løse aluminiumsbeslag, og det er begrenset ventilasjon i boligen. Kjøkkenventilatoren med kullfilter fører ikke matos ut av boligen. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger ikke
- Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt, da det ikke foreligger godkjente bygningstegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er derfor ikke avklart, og konsekvensene av slike forhold er ikke vurdert.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest datert 18.01.2016 gjelder oppføring av balkonger.)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Propcloud.no
- Saksinnsyn fra kommunen

Det er ikke fremlagt egenerklæring fra hjemmelshaver.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i forbindelse med renovering av leiligheten. Se punktet Elektrisk anlegg for nærmere beskrivelse.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Panelovner
- Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring.
Opplysningene er ikke nærmere verifisert

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1987
- Alder balkongdør: 2015. Alder ytterdør: ukjent
- Type vinduer: Sidesving/Toppsving, Sidesving
- Type dører/porter: Balkongdør, Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
- Materiale dører: Tre med aluminiumsbeslag, Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det opplyses at styret planlegger å oppgradere døren mot felles gang i løpet av høsten. Eksisterende dør er opplyst å være brannklassifisert som B30.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at vinduene er av eldre dato med forbigått forventet bruks- og levetid. Det er registrert at utvendig aluminiumsbeslag sitter løst og har redusert tetthet mot vinduskonstruksjonen. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, reparasjoner og utskifting må påregnes, og beslaget bør festes og tettes.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue

Vinduene er av eldre dato, forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Løst beslag på vindu

Bad, Soverom 1

Det er registrert at utvendig aluminiumsbeslag på vinduet sitter løst. Beslaget har redusert tetthet mot vinduskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Ved nedbør kan vann trenge inn bak beslaget og fuktbelaste vinduskarmen. Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av underliggende materialer.

Anbefalte tiltak

Beslaget bør festes og tettes slik at vann ikke kan trenge inn bak kledningen.

Bilder



Samme vindu – beslag ligger tett inntil profil



Samme vindu – beslag ligger med åpning mot profil.

TG 1

2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2016
- Plassering: Sørøst vendt mot bakgård
- Type: Balkong med stålramme
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 3 m²
- Type rekkverk: Vertikal

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

3.1 BAD

TG 2

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2024
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Lufteventil i vindu

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Det ble ikke registrert riss eller sprekker i overflatene eller synlige avvik i fugene. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det ikke registrert bom. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller skadedyr.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vindu plassert i våtsone er registrert. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Manglende tilfredsstillende avtrekksventilasjon er registrert. Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekksløsningen, tilpasset bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Plasseringen medfører at vinduet kan utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det er montert en glassplate foran deler av vinduet, som reduserer direkte vannsprut mot karm og omkringliggende konstruksjoner, men løsningen eliminerer ikke fuktbelastningen fullt ut.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Manglende tilfredsstillende avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende avtrekksventilasjon. Tilluft til rommet skjer via spalte under dørbladet. Det er ventil i vinduet, men det er ikke etablert eget avtrekk som sikrer tilfredsstillende luftutskifting og fjerning av fuktig luft.

Risiko/Konsekvens

Mangelfullt avtrekk kan medføre at fuktig luft blir værende i rommet over lengre tid. Dette øker risikoen for kondens, fuktrelaterte skader og muggvekst, og kan gi redusert inneklima.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekksløsningen slik at våtrommet får tilfredsstillende luftutskifting. Eventuelle tiltak må tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

TG 1 3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Det ble ikke registrert riss eller sprekker i overflatene eller synlige avvik i fugene. Ved stikkprøvevis bankekontroll ble det registrert enkelte mindre områder med hul lyd, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Flisene fremsto faste, uten registrert bevegelse eller synlige følgeskader. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller skadedyr.

Det ble registrert tilnærmet 1:100 fall på gulvet. Høydeforskjellen mellom membran ved dør og sluk ble målt og vurdert som tilfredsstillende.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2024
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Det foreligger samsvarserklæring fra utførende foretak samt produktdokumentasjon for benyttede produkter.)
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Kriterier for unntak oppfylt

Badet er oppført i 2024, og det foreligger samsvarserklæring fra utførende foretak. På bakgrunn av alder og fremlagt dokumentasjon er hulltaking ikke vurdert som nødvendig.

TG 1

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servant, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuliheter: Vaskemaskin
- Stoppekran: Ja
- Rørskap: VVS

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servant
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Stoppekran
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2025
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Kompositt
- Innredning: Underskap, Høyskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Kjøl- og frys, Stekeovn, Vinskap, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Bak vasken er det registrert en større glippe i overgangen mot vegg. Ved vannsøl kan vann trenge ned i åpningen. På grunn av glippens størrelse kan tetting med fugemasse gi et lite tilfredsstillende estetisk resultat, og det anbefales derfor å være særlig oppmerksom på vannsøl i området.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Bilder



TG 1

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2024
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad bak vaskemaskin
- Drenering rørskap: Ja
- Stoppekran plassering: Rørskap
- Stoppekran testet: Ja
- Registrerte tiltak: Alt av vannrør er opplyst byttet ut i omfanget av oppgradering av bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2025
- Antall liter: 107
- Plassering: Kjøkkenskap
- Type lekkasjesikring: Fuktføler med kar
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)
- Tilleggsinformasjon tilluft: Det er montert vindusventiler i vinduene på badet og soverom 1.
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Det er etablert avtrekk via oppdriftsventilasjonssjakt på kjøkkenet. Hjemmelshaver opplyser at det også er mulig å etablere tilkobling til samme sjakt fra baderommet.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er kullfilter på avtrekket til kjøkkenet

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert begrenset ventilasjon i boligen. Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter som ikke fører matos, fukt og varme ut av boligen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler samt kontroll og vedlikehold av eksisterende løsning. Kullfilter bør rengjøres og skiftes regelmessig i henhold til produsentens anbefalinger.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

2. Avvik/Årsak: Kullfilter kjøkken

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen fører ikke matos, fukt og varme ut av boligen.

Risiko/Konsekvens

Ved matlaging vil fukt og varme i større grad bli værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet dersom øvrig ventilasjon er utilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Kullfilter bør rengjøres og skiftes regelmessig i henhold til produsentens anbefalinger. Det opplyses av hjemmelshaver at mekanisk avtrekk til det fri eller felles sjakt ikke er tillatt.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang på vegg mot soverom 2
- Antall kurser: 8
- Dato for sist el-tilsyn: 26.05.2016
- Resultat av el-tilsyn: Ikke tilfredsstillende
- Status: Lukket

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2023
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Totalrehabilitert: 2023
- Nye tilførsler, stikk, lysstyring og sikringer. (25.2.2023)
- Kjøkken 15A kurs kjøkken -15A kurs ovn -15A kurs oppvaskmaskin -15A kurs vvb 25A kurs platetopp induksjon Komfyrvakt -6x stikkontakter til hvitvarer og forbruk -1× 4-veis stikkontakt til maskiner i skap(kaffemaskin,brødrister osv) -1x bryter som styrer 4-veis stikkontakten i skap -Montere 2x taklamper. Ene lampen uten opplegg til dimmer. Kun via app. Philips hue pærer. -1x plejd trådløs dimmer for lampe over kjøkkenbenk Balkong -1x ute stikkontak (17.11.2025)
- Feste / ny kabel rundt dør (3.6.2024)
- Gang -Demontere kabler som ikke er i bruk -3x lampepunkter (ikke montering) -Ny koblingsboks -Tomt rør fra sikringsskap til over tak kjøkken -Frakoble brannalarm, legges i rør og boks over nytt tak gang Stue -Trekke kabel for lampe (ikke montering) Spisestue -Trekke kabler til taklampe (ikke montering) Garderobe -1× 4-veis stikkontakt -1x koblingsboks (18.2.2025)
- Det er montert en varmekabel for gulvvarme av typen Etheat Easy med en effekt på 830 W på badet. (11.9.2026)
- Samsvarserklæring: Smart Elektro AS, 25.3.2023
- Samsvarserklæring: SG ELEKTRIKER AS, 17.11.2025
- Samsvarserklæring: Flyt Elektro AS, 3.6.2024
- Samsvarserklæring: SG ELEKTRIKER AS, 18.2.2025
- Samsvarserklæring: Smarthus Elektro AS, 11.9.2026

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Ingen tiltak utover ordinær oppfølging er oppgitt.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at vinduene er av eldre dato med forbigått forventet bruks- og levetid. Det er registrert at utvendig aluminiumsbeslag sitter løst og har redusert tetthet mot vinduskonstruksjonen. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, reparasjoner og utskifting må påregnes, og beslaget bør festes og tettes.

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Vindu plassert i våtsone er registrert. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Manglende tilfredsstillende avtrekksventilasjon er registrert. Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekksløsningen, tilpasset bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

6 Ventilasjon

Det er registrert begrenset ventilasjon i boligen. Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter som ikke fører matos, fukt og varme ut av boligen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler samt kontroll og vedlikehold av eksisterende løsning. Kullfilter bør rengjøres og skiftes regelmessig i henhold til produsentens anbefalinger.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

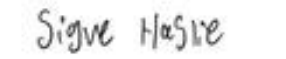
Om takstmann

Sigve Haslie er sertifisert takstmann i BMTF og har over syv års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Gjennom Haslie Takst AS tilbyr han grundige og ryddige vurderinger med fokus på kvalitet, tydelighet og trygghet for kunden.

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

Sinsenveien 43
+47 90219251 | sigve@haslietakst.no



11/09/2026

befar.io BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik E Christoffersen	9578-5998-4-1735304	2026-09-10 19:39:42
Njål Are Bråthen Frilseth	9578-5999-4-1589033	2026-09-10 19:39:45

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
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 6B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Njål Are Bråthen Frilseth, Fredrik Espe Christoffersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2022

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: SP1702347.8.1
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS

---

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: Tak og fasade: KB BlikkAS Installert balkong: Balkongteam

---

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: Smart Elektro AS, SG Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk har blitt utbedret av sameiet, av faglærte.

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)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller, men har blitt utbedret ved instalasjon av mekaniske luftavtrekkere. Ble utbedret før vår tid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? September 2026: Takstmanns tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Installering av en balkong i nabogården

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0189/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Njål Are Bråthen Frilseth	**2026-09-10**	**Fredrik E Christoffersen**	**2026-09-10**

Identifikasjon

Njål Are Bråthen Frilseth

Identifikasjon

Fredrik E Christoffersen

Signicat

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

Innkalling

Årsmøte 2026

Sameiet Theresesgate 6

Tidsrom	23. april 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	10. apr. 09:58
Møteform	Fysisk

Kommentar
Videomøte via Teams - https://teams.microsoft.com/meet/375309520981077?p=HeYx3JC3WPg0VYWquH



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsrapport for 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. IN-ordning - fra Arne Kjerstad

Beskrivelse
Innføre ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Som privatpersoner har vi vanligvis bedre lånebetingelser enn det Sameier/Boretslag har.

Forslag til vedtak
Innføre IN-Ordning

Styrets innstilling
Her er en oversikt over kostnadene forbundet med ordningen. Styret er positive til å innføre IN-ordning i sameiet

Vedlegg
IN-ordning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Utskiftning av vinduer og verandadører mm. - fra Martin Strandbakke Fuglehaug

Beskrivelse
Jeg ønsker gjerne at følgende saker tas opp på neste årsmøte:

- Utskiftning av vinduer og verandadører – disse er svært gamle, isolerer dårlig og slipper inn mye støy.
- Oppussing av gangarealer – gangene i bygget er ganske slitte og har behov for oppgradering.
- Avfallsproblemer i bakgården – det har ved flere anledninger blitt hensatt større gjenstander som avfall. Styret har gitt beskjed om at dette må fjernes, men det blir ikke fulgt opp. Hva kan gjøres for å forebygge dette fremover?

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.3. Delfigo, door entrance B - fra Jose Roberto Castro San Miguel J.

Beskrivelse
1. Consider a more robust installation for the Delfigo panel on entrance B - they offer 2 options (In-wall and Secure fit)
2. Consider changing door on entrance B - the door doesnÔÇÖt close properly and is often left open.
3. Plans to use the budget from previous renovation work for staircase renovation.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.4. Fargevalg - dører

Beskrivelse
Styret ønsker at det skal tas en votering over farger på dørene som nå skal innstalleres.

Alt 1: Tilsvarende farge (burgund) som på ytterdør og vindu (evt. noe dypere, men samme farge)

Alt 2: Eggehvit

Dersom flertallet ønsker alternativ 1, stemmes det over følgende:

Alt 1: Tosidig burgunder

Alt 2: Burgunder forside, eggehvit innside

Styrets innstilling
Styret innstiller på alternativ 1) burgunder, da dette vil bidra til et mer helhetlig og tradisjonelt uttrykk.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Henning Markussen (For 1 år)
Ellen Bolstad (Fratrer)
Velges på årsmøte (For 1 år)

Varamedlem

Njål Are Bråthen Frilseth (For 1 år)

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden det ordinære årsmøte i 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Christian Engelstad	Styreleder
Ellen Bolstad	Styremedlem
Henning Markussen	Styremedlem
Njål Frilseth	Varamedlem

Generelle opplysninger
Sameiet Thereses gate 6 er et eierseksjonssameie som består av 18 seksjoner i Thereses gate 6 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 989 669 184.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av PHM Forvaltning. Oppdrags-ansvarlig er Morten Henriksen. Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Styrets arbeid
Styret har jevnlig avholdt digitale styremøter.

Av oppgaver styret har jobbet med nevnes følgende:

- Innhenting av tilbud, befaring mm ifm. utskiftning av dører
- Avholdelser av ekstraordinært årsmøtet vedr dører og finansiering
- Dialog med forretningsfører og bank
- Oppfølgning av reklamasjonssak fasade, avsluttende korrespondanse med KB Blikk og underentreprenør
- Innhentet tilbud og inngåelse av avtale om fibernett
- Revisjon ordensregler
- Utbedring etter vannlekkasje
- Oppfølgning av klage på støy
- Oppfølgning av henvendelser til styret og kommunikasjon med beboerne.

Styret er tilfreds med sameiets forretningsfører, og er fornøyd med kommunikasjonsplattformen Lettstyrt.

BankID Qualified Signing
Bolstad, Ellen
2026-04-07

BankID Qualified Signing
Engelstad, Christian
2026-04-09

BankID Qualified Signing
Markussen, Henning
2026-04-09

Sameiet Theresesgate 6

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Theresesgate 6 Org.nr. 989669184

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Sameiet Theresesgate 6

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		1 201 776	1 165 272	1 165 272	1 220 368
Andre inntekter	1	11 376	750 000	0	0
Sum inntekter		**1 213 152**	**1 915 272**	**1 165 272**	**1 220 368**
Kostnader					
Lønn	2	157 458	148 330	148 330	148 330
Kommunale avgifter	3	66 052	63 886	80 000	80 000
Strøm og varme		23 297	14 415	15 000	20 000
TV og bredbånd		109 787	102 609	105 336	124 000
Andre driftskostnader	4	26 774	49 488	20 000	20 000
Vaktmester og renhold	5	35 997	31 584	77 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	6	162 932	182 486	56 500	56 500
Honorarer	7	41 040	126 900	42 000	44 000
Forsikring		95 320	69 670	90 000	100 000
Andre kostnader	8	9 712	8 284	5 000	5 000
Sum kostnader		**728 368**	**797 652**	**639 166**	**640 830**
Driftsresultat		**484 784**	**1 117 620**	**526 106**	**579 538**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		6 607	3 256	0	0
Finanskostnader		631 329	445 752	540 000	500 000
Sum finans	**9**	**-624 721**	**-442 496**	**-540 000**	**-500 000**
Resultat		**-139 937**	**675 124**	**-13 894**	**79 538**

Sameiet Theresesgate 6

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 022	1 333
Forskuddsbetalte kostnader		65 726	59 047
Sum fordringer	**10**	**69 748**	**60 380**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**254 638**	**478 245**
Sum omløpsmidler		**324 386**	**538 625**
Sum eiendeler		**324 386**	**538 625**

Sameiet Theresesgate 6

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-6 774 587	-6 774 587
Årets resultat		-139 937	0
Sum egenkapital	**11**	**-6 914 524**	**-6 774 587**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	7 094 066	7 188 107
Sum langsiktig gjeld		**7 094 066**	**7 188 107**
Leverandørgjeld		106 630	66 109
Forskudd fra kunder	13	30 227	4 022
Påløpte renter	13	0	48 273
Påløpte kostnader	13	7 987	6 701
Sum kortsiktig gjeld		**144 844**	**125 105**
Sum egenkapital og gjeld		**324 386**	**538 625**

OSLO, 08.04.2026
Sameiet Theresesgate 6

Christian Engelstad	Henning Markussen	Ellen Bolstad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Aksjeselskap i kommune 0301-Oslo .

Boligsameiet har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesareal til boligformål til seksjonseierne. Det består i hovedsak av forvaltning , drift og vedlikehold.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innbetalt forsikring via Brækhus	0	750 000	0	0
Annen inntekt	11 376	0	0	0
Sum andre inntekter	**11 376**	**750 000**	**0**	**0**

Annen inntekt gjelder tvistesak entreprenør.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	138 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	19 458	18 330	18 330	18 330
Sum lønnskostnader	**157 458**	**148 330**	**148 330**	**148 330**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 138 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kom. avgifter	66 052	63 886	80 000	80 000
Sum kommunale avgifter	**66 052**	**63 886**	**80 000**	**80 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Brannsentral	15 003	15 180	0	0
Dugnad	4 843	3 264	0	0
Container	6 928	28 646	20 000	20 000
Driftsmateriale	0	2 398	0	0
Sum andre kostnader	**26 774**	**49 488**	**20 000**	**20 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	30 917	29 184	27 000	33 000
Vaktmester	5 080	2 400	50 000	10 000
Sum vaktmester og renhold	**35 997**	**31 584**	**77 000**	**43 000**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygning	116 102	9 346	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	20 503	16 654	0	0
Vedlikehold elektro	25 259	142 391	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	1 068	0	0	0
Vedlikehold uteområde	0	14 095	1 500	1 500
Sum vedlikehold	**162 932**	**182 486**	**56 500**	**56 500**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførsel	41 040	40 000	42 000	44 000
Honorar for juridisk bistand	0	49 016	0	0
Honorar annet	0	37 884	0	0
Sum honorar	**41 040**	**126 900**	**42 000**	**44 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	0	0
Øreavrunding	1	0	0	0
Bank	4 627	4 154	5 000	5 000
Annen kostnad,	2 885	2 000	0	0
Sum andre kostnader	**9 712**	**8 284**	**5 000**	**5 000**

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	5 107	1 050	0	0
Renter og purregebyr kunder	1 500	1 989	0	0
Renteinntekt eier	0	217	0	0
Sum finansinntekter	**6 607**	**3 256**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	-27 095	0	0	0
Rentekostnad 84569 lån obos	657 771	438 325	540 000	500 000
Morarente og purregebyr	653	7 427	0	0
Sum finanskostnader	**631 329**	**445 752**	**540 000**	**500 000**
Sum finans	**-624 721**	**-442 496**	**-540 000**	**-500 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-26 205	-2 689
Forskudd kunder	30 227	4 022
Sum kundefordringer	**4 022**	**1 333**
forskudd ansatt/ tillsvalgt	7 055	7 055
Forskuddsbetalte kostnader	19 771	18 780
Forskuddsbetalt forsikring	7 830	6 879
Forskuddsbetalt kabelTV og	31 070	26 334
Andre forskuddsbetalte	-25 960	-25 960
Andre periodiseringer	25 960	25 960
Sum andre fordringer	**65 726**	**59 047**
Sum fordringer	**69 748**	**60 380**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-6 774 587	-7 449 711
Årets resultat	-139 937	675 124
Egenkapital 31.12	**-6 914 524**	**-6 774 587**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån OBOS 9820.80.84569		
Renter 31.12.25: 7,39%, løpetid 0 år		
Opprinnelig 2023	7 661 888	
Nedbetalt tidligere	460 993	
Nedbetalt i år	106 829	
Lånesaldo 31.12		7 094 066
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 094 066**

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	26 205	0
Forskudd kunde	4 022	4 022
Påløpt rente	0	48 273
Annen påløpt kostnad	5 397	5 397
Påløpne kostnader(periodisert)	2 590	1 304
Sum annen kortsiktig gjeld	**38 214**	**58 996**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**413 520**	**150 502**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-139 937	675 124
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-106 829	-399 318
Nedskriving IN-gjeld	12 788	-12 788
B. Årets endring i disponible midler	-233 978	263 018
C. Disponible midler 31.12	**179 542**	**413 520**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Hei Christian!

For sameiet:

- Etablering av ordningen kr 8.000,- + mva.
- Årlig ajourhold/avregning kr 4.800,- + mva.

For seksjonseierne:

- Mulighet for innfrielse to ganger per år (i juni og desember).
- Minimum innfrielsesbeløp: kr 50.000,-.
- Innfrielsesgebyr kr 3.500,- per innfrielse (også ved delvis innfrielse).

Fordeler:

- Lavere rente på egen lånefinansiering enn på sameiets felleslån.
- Muligheter for lavere månedlig felleskostnader ved innfrielse av sin andel av felleslånet.

Ulemper:

- Innbetalingen er endelig og kan ikke reverseres.
- Lånet gis "blanco" hvor hver sameier er proratarisk ansvarlig tilsvarende sin eierbrøk jf. sameieloven. Det vil si at man ikke blir kvitt sitt ansvar for betjening av lånet selv om man innfrir sin andel av lånet. For boligselskaper med en normalt sunn økonomi er konkursrisikoen tilnærmet lik null. Det er svært sjelden at boligselskaper går konkurs. Til tross for denne usannsynligheten, er det viktig å være klar over at det kan skje.

Med vennlig hilsen

Morten Henriksen

Fagansvarlig
PHM Forvaltning AS

Vedlegg: IN-ordning - fra Arne Kjerstad - IN-ordning.pdf

Protokoll

Årsmøte 2026

Sameiet Theresesgate 6

Tidsrom	23. april 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	10. apr. 09:58
Møteform	Fysisk
Møteleder	Christian Engelstad
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Fredrik Espe Christoffersen Cecilie Kahrs Skaale

Kommentar
Videomøte via Teams - https://teams.microsoft.com/meet/375309520981077?p=HeYx3JC3WPg0VYWquH



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styreleder Christian Engelstad ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen, fra forretningsfører PHM Forvaltning AS, ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Fredrik Espe Christoffersen, Cecilie Kahrs Skaale

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Fredrik Espe Christoffersen og Cecilie Kahrs Skaale ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det var totalt ni seksjonseiere som deltok i møtet. Ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsrapport for 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styreleder gjennomgikk årsrapporten for 2025 ble gjennomgått og besvarte spørsmål. Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Morten Henriksen gjennomgikk regnskap for 2025 og besvarte spørsmål.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Styreleder gjennomgikk budsjettet for 2026.

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Det ble foreslått et totalt styrehonorar på kr 157.000,- + aga, hvorav kr 97.000,- til styreleder og kr 60.000,- til intern fordeling på de andre medlemmene av styret.
Styrehonoraret på totalt kr 157.000,- + aga ble enstemmig godkjent.

5. Innkommende saker

5.1. IN-ordning - fra Arne Kjerstad

Beskrivelse
Innføre ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Som privatpersoner har vi vanligvis bedre lånebetingelser enn det Sameier/Boretslag har.

Forslag til vedtak
Innføre IN-Ordning

Styrets innstilling
Her er en oversikt over kostnadene forbundet med ordningen. Styret er positive til å innføre IN-ordning i sameiet

Vedlegg
IN-ordning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styreleder redegjorde for styrets syn og forretningsfører besvarte spørsmål om ordningen. Forslaget ble enstemmig godkjent.

5.2. Utskiftning av vinduer og verandadører mm. - fra Martin Strandbakke Fuglehaug

Beskrivelse
Jeg ønsker gjerne at følgende saker tas opp på neste årsmøte:

- Utskiftning av vinduer og verandadører – disse er svært gamle, isolerer dårlig og slipper inn mye støy.
- Oppussing av gangarealer – gangene i bygget er ganske slitte og har behov for oppgradering.
- Avfallsproblemer i bakgården – det har ved flere anledninger blitt hensatt større gjenstander som avfall. Styret har gitt beskjed om at dette må fjernes, men det blir ikke fulgt opp. Hva kan gjøres for å forebygge dette fremover?

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Seksjonseier redegjorde for forslaget og styret for sitt syn på saken.

Følgende ble vedtatt:
- Utskiftning av vinduer og verandadører utgår i denne omgang. Dette er et større tiltak som kan tas opp til vurdering senere, etter å ha fullført planlagt vedlikehold.
- Oppussing av gangarealer: Styret arbeider med saken og det vil bli utført i løpet av året dersom sameiet har tilstrekkelig likviditet.
- Avfallsproblemer: Styret ble bedt om å legge ut informasjon om avfallshåndtering på Lettstyrt og eventuelt også innta dette i husordensreglene. Det ble også foreslått at dette kan tas inn som et eget punkt i egen leiekontrakt ved utleie.

5.3. Delfigo, door entrance B - fra Jose Roberto Castro San Miguel J.

Beskrivelse
1. Consider a more robust installation for the Delfigo panel on entrance B - they offer 2 options (In-wall and Secure fit)
2. Consider changing door on entrance B - the door doesnÔÇÖt close properly and is often left open.
3. Plans to use the budget from previous renovation work for staircase renovation.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret redegjorde for saken og informerte om at panel er bestilt, og at det er inngått en avtale om dørutskiftning/rehabilitering i oppgang B.

5.4. Fargevalg - dører

Beskrivelse
Styret ønsker at det skal tas en votering over farger på dørene som nå skal innstalleres.

Alt 1: Tilsvarende farge (burgund) som på ytterdør og vindu (evt. noe dypere, men samme farge)

Alt 2: Eggehvit

Dersom flertallet ønsker alternativ 1, stemmes det over følgende:

Alt 1: Tosidig burgunder

Alt 2: Burgunder forside, eggehvit innside

Styrets innstilling
Styret innstiller på alternativ 1) burgunder, da dette vil bidra til et mer helhetlig og tradisjonelt uttrykk.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Fargevalg på dører ble diskutert. Det kom også et par ekstra forslag om kikkehull og Doorman.

Følgende ble vedtatt:
- Farge: Det ble vedtatt burgunder forside og klassisk hvit innside.
- Kikkehull: Det ble vedtatt å installere kikkehull i dørene, med 6 stemmer for og tre mot.
- Doorman: Det ble vedtatt at de som ønsker det skal ha mulighet til å installere Doorman eller tilsvarende løsning. 4 stemmer for, 3 stemmer mot og en blank stemme.

6. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Vedtak
Christian Engelstad ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (2 til valg)

Henning Markussen (For 1 år)
Ellen Bolstad (Fratrer)
Velges på årsmøte (For 1 år)

Vedtak
Henning Markussen ble gjenvalgt som styremedlem for 1 år. Fredrik Espe Christoffersen ble valgt som styremedlem for 1 år.

Varamedlem

Njål Are Bråthen Frilseth (For 1 år)

Vedtak
Njål Are Bråthen Frilseth ble valgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Christian Engelstad /sign	27.04.2026 11:48
Cecilie Kahrs Skaale /sign	24.04.2026 19:03
Fredrik Espe Christoffersen /sign	26.04.2026 11:06

Vedtekter for Sameiet Theresesgate 6

Digital versjon 1.0
Opprettet 19.09.2008

Innhold

1 Fysisk råderett 3
2 Rettslig råderett 3
3 Fellesutgifter 3
4 Ansvar for sameiets forpliktelser 3
5 Ettersyn m.v. 4
6 Mislighold 4
7 Sameiermøtet 4
8 Innkalling 4
9 Innkalling til ekstraordinært sameiermøte 4
10 Om sameiermøtet 4
11 Sameiermøtets beslutningsmyndighet 5
12 Ugildhet 5
13 Styret 5
14 Sammensetningen av styret 6
15 Innkalling til styremøter 6
16 Styremøter 6
17 Styrets kompetanse m.v. 6
18 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører 7
19 Regnskap og revisjon 7

1 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes sik at andre brukere unødig eller urimelig hindre i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved første gangs overdragelse av en seksjon kan det ikke mellom partene avtales vilkår som innskrenker ervervelsens rettslige råderett ut over det som følger av annet avsnitt. Med to tredjedels flertall som nevnt i pkt 11, annet ledd, kan det gjøres vedtak om:

1. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.
2. At den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utover de fastsatte kr 15.000,- som hefter på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av lånetakst avgitt av offentlig godkjent takstmann.

3 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Det kan vedtas en annen fordelingsnøkkel. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier. Ved betalingsmislighold pålegges den enkelte sameier selv å betale de ekstraomkostningene dette medfører, samt morarente.

4 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene etter 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

5 Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

6 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst to måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

7 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbar unødvendig eller det foreligger gyldig grunn til forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og uttale seg.

8 Innkalling

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sende inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag nevnt i § 11 annet og tredje ledd skal kunne behandlers på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallingen.

9 Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 8, fjerde ledd gjelder tilsvarende.

10 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende

sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) Behandle årsrapport fra styret
2) Behandle og godkjenne årsregnskapet
3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4) Foreta valg etter § 14 og §19 annet ledd

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i den paragrafen eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1) Nyanskaffelser samt forbedringer og ubedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2) Fastsetting av vedtekter og endring av disse
3) Vedtak som nevnt i § 2 annet ledd

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

12 Ugildhet

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

13 Styret

Sameiet skal ha et styre. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det likevel fastsettes i vedtektene at sameiet ikke skal ha styre, men at styrets funksjoner etter loven her skal utøves av sameierne i fellesskap.

14 Sammensetningen av styret

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne eller leietakerne med fullmakt fra eier. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

i vedtektene kan fastsettes antall styremedlemmer som fraviker fra bestemmelsen i annet ledd, og at det skal være varamedlemmer til styret. Lovens bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

15 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

16 Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

17 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Med mindre annet fattes i vedtektene, hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige regnskapsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styre er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 2 annet ledd nr 1, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I vedtektene kan bestemmes at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøkes med bindende virkning for alle sameiere.

18 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

19 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Husordensregler for sameiet Theresesgate 6

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, samt god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

TRIVSEL, RYDDIGE FELLESAREAL OG FRIE RØMNINGSVEIER
Alle oppfordres til å verne om fellesarealene. Det gjelder også leietakerne. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent!
Bakgård, trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesarealer skal ikke benyttes til lagring og hensetting av søppel og /eller personlige eiendeler som tilhører den enkelte beboer. Dette på grunn av brannfare og behovet for frie rømningsveier. Dette er styret streng på, og det vil medføre advarsel om dette ikke tas til følge.

BRANNALARM
Alle beboere plikter å sette seg inn i brannalarm-instruksen som henger på tavla i oppgangen, ved postkassestativet.

YTTERDØRER SKAL ALLTID VÆRE LÅST
Hver beboer må påse at ytterdørene, hovedporten samt dørene til kjeller er låst. Alle beboere har et ansvar for å holde ytterdørene stengt. Dette er styret streng på, og det vil medføre advarsel om dette ikke tas til følge.

STYRET SKAL VARSLES PÅ FORHÅND VED UTLEIE OG SALG AV LEILIGHET
Eier er forpliktet til å underrette styret skriftlig i forbindelse med salg og utleie av sin leilighet. Dette gjelder også utleie i forbindelse med Airbnb. Dersom man leier ut sin bolig skal man påse at leietakerne får en kopi av sameiets husordensreglene og at de forplikter seg til å følge disse.

OPPUSSING AV BAD SKAL UTFØRES AV AUTORISERT RØRLEGGER
Hvis baderom skal pusses opp eller det gjøres endringer, så **SKAL** jobben utføres av et autorisert rørleggerfirma.
Styret må informeres i god tid før jobben starter og styret skal godkjenne firmaet før jobben starter.

NAVNESKILT
Postkasser, ringeklokker og dører til hver enkelt leilighet skal oppdateres med riktig navn på beboer

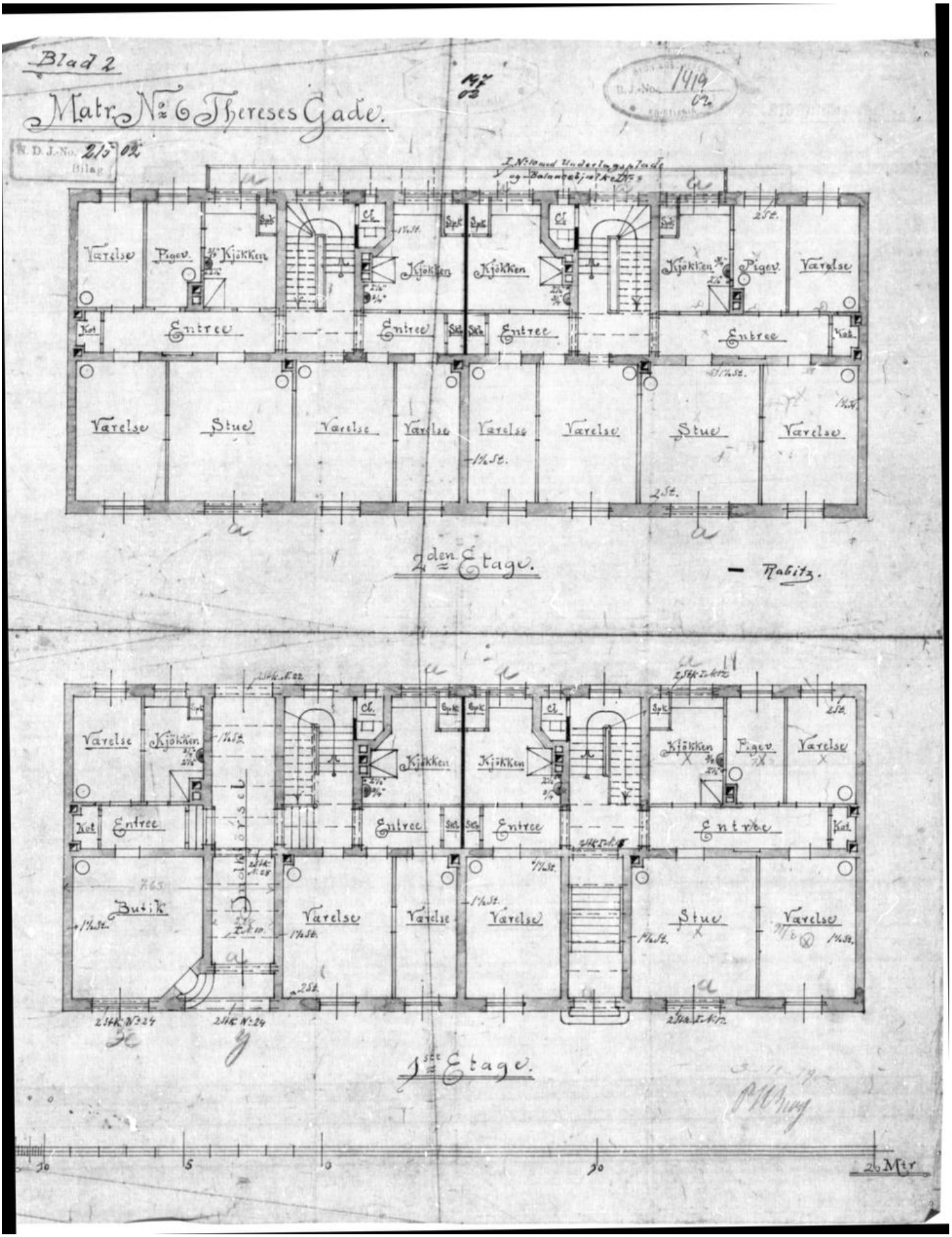
RO OG ORDEN MELLOM KL. 23.00-07.00
Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Unntak fra dette kan gjøres, men naboer skal varsles **minst tre dager** på forhånd. Unntak tillates kun på dager hvor det ikke er vanlig arbeidsdag påfølgende dag.
Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn til naboene.
Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før kl. 22:00 på hverdager og kl. 20:00 på lørdag, søndag og helligdager. og får ikke starte før kl. 10:00 på lørdag, søndag og helligdager.

DYREHOLD
Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, slik at ikke fellesområder skitnes til. For øvrig vises til kommunale båndtvang-regler for hund.

SØPPEL/AVFALL
Alt husholdningsavfall **skal pakkes godt inn** før det kastes i avfallscontainer i søppelrom. Containerne skal ikke være så overfylt av lokket blir stående åpent. Da får man vente med å kaste søppel til containeren er tømt.
Større ting **skal IKKE kastes** sammen med husholdningsavfall.
Det kjører man selv bort, hvis man ikke kan vente til containeren som bestilles hvert år til dugnaden i månedsskiftet april/mai.
Papiravfall kastes i egen container.
Flasker, glass og metall skal kastes i egne kommunale containere.
Det finnes en ved trikkestoppet Stensgata, og en i Ullevålsveien i krysset på skrå overfor Joker-butikken.

OPPSLAG FRA STYRET
Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

HENVENDELSER OG KLAGER
Henvendelser til styret skal skje skriftlig.


Blad 2
Matr. № 6 Thereses Gade.
N. D. J. No. 215 02
Bilag
N. D. J. No. 1419 02
Værelse
Pigev.
Kjøkken
Entree
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Pigev.
Værelse
Entree
Entree
Entree
Kot.
Skk.
Spk.
Cl.
Værelse
Stue
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Stue
Værelse
2den Etage.
Rabitz.
Butik
Værelse
Værelse
Værelse
Stue
Værelse
1ste Etage.
0
5
10
20 Mtr

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Threses gate 6
v/Erik B. R. Lillejord
Thereses gate 6 B
0452 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860105127	95/67327

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	23. oktober 1995

Arbeidssted : 217/0355 Thereses gate 6
Byggherre : Margrethe Carlsen, Knausveien 33, 2300 HAMAR
Arbeidets art: INNREINING AV LEIL.PÅ LOFT NY MAPPE OPPRETTET 2.10.95

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

N. D. J.-No. 213 02
Bilag +2

2/11 Erklæring fra Byskriver
23/11 Scheme of Facade.
" 11 Stadsingeni Nestens.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1419 02.
KRISTIANIA

Anmeldelse
1) Situationsvog Kjelleretage
2) 1ste og 2det Etage
3) 3die og 4de Etage samt Tjeldplan
4) Facade og Snit
5) Schema for Beboen mod Gade
6) Beregning
9/11 7) Autogrnids af 2 Nr.
23/11 8) Erklæring fra Brandvæsenet.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6 Theresesgade

Indleveret 4 – 11 – 1902 Attesteret 21de Januar 1903

LANDINGENIØREN
1783 – 02 – I
KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser, samt den ældre Sundhedskommission.

Kristiania den 4de Novbr 1902

O. Mjelde Holtermann

303 E 02.

Maaldsat er ikke foreligget, forøvrigt intet at bemærke.

5te Novbr 1902.

Opmaaler Lofs

Forhold til Erklæring fra Byskriveren

F. S. Wang

344/02.

Gadens Bredde er 15,70 m; den er garbeidet og overtaget af Byen og vil ingen Forandring finde Sted i de nuværende Høideforhold.

6/11 2.

Theodor Gallum

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1458
1931
OSLO

Nr 1

Anmeldelse
Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vaskekvesthus

på matr.nr. 6 Theresegaten

Innlevert 25 septb. 1931 Attestert

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 25 septb. 1931

A. Skilland

Ad: 6 Theresegate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke.-

Oslo helseråd, den 2 oktober 1931.

Efter Kommunelegen

Odd Sundt.

Bygningsrådet
3 - OKT. 1931

Bygningsrådet til underskrivelse
Oslo 3/10 31
Ekvivagnius

Tilbakesendes herr byggesaksbehandler
og innstilles til godkjennelse
under henvisning til telefonsamtale
rørleggerarbeidet må anmeldes
av autorisert rørlegger.

Oslo 7/10 31. G. Bjørge.

1458/31

Godkjennes som innstillet.
Oslo 7/10-31
A. Sellanraa

Meddelt 8/10-31.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og kreftes
Oslo helseråd til besiktigelse.
Oslo 5/1-32 G. Bjørge

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 000029 -6 JAN 1932
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 29/1932. Matr. nr. 6 Theresegaten.

Overesendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 11. januar 1932.

HO.

Arbo

Knut Aspelin

EB/VW.

Ad: 6 Theresegt.

Tilbakesendes herr Bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd, den 18. januar 1932.

Efter bemyndigelse

Odd Irundh.

Bygn. mottatt 19 JAN 1932

BYGNINGSCHEFEN
J.-Nr.
OSLO

O s l o, 22. september 1931.

Herr bygningschefen i Oslo,

Akersgaten 55,

O s l o.

Angående matr.nr.6, Theresesgate.

Herved tillater jeg mig å anmelde bygningsmessig arbeide i ovennevnte eiendom i henhold til vedlagte tegning.

Der monteres i forhåndenværende klosettrum ved trappeopgang vannklosetter som tegningen viser. Gulvene består av murstenshvelver, som oventil er pusset; likeledes er rummenes vegger av mursten som er pusset.

Fra hvert enkelt klosettrum blir der montert ventiler i størrelse 15 x 15 cm. i nuværende muret avtrekspipe.

Der blir innsatt dobbeltvinduer i hvert rum.

Rummene blir forsynet med elektrisk opvarmning.

Chr. Wisbech & Co., Majorstuen utfører sanitæranlegget.

Arbeidet blir i sin helhet utført efter bestemmelsene for innredning av vannklosetter.

Ærbødigst

Gunnar Eriksen.

Elisenbergveien 10, I,
Oslo.

Vedlagt:-
1 tegning.

Eier:-.....

Bolig:-.Holbergs gate 11, Oslo.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J. No. 1385/45
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. leilighet

på matr.nr. 6 Thereses gate.

Innlevert 16. november 1945. Attestert 28/4-48

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 17/11-45.

6 Thereses gate

SB/LK

Ad: 6. Theresegt.

Sendes herr Bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

Det må settes dobbelte vinduer hvor lysflaten er 1/8 eller mere.

Oslo helseråd, 28. november 1945.

Etter fullmakt

N. d. til innstilling.

Oslo, den 30. november 1945.

6 Thereses gate

J. nr. 1385/45.

Tilbakesendes.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse på betingelse som anført av helserådet.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo den 7. desember 1945.

H.M. Taye

6 Thereses gate.

J. nr. 1385/45. EA/RA.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 10. desember 1945.

FOR BYGNINGSSJEFEN

EFTERSENDELSE

P.C. Thrane

Medd. 11/12-45

Bl 3 Bolle. m/ansv. erkl

N. d. i anledning bl. 3.

Oslo, den 18. desember 1945.

P.C. Thrane

6 Thereses gate

J. nr. 1385/45.

Tilbakesendes i anledning bl. 6.

Søknaden anbefales innvilget.

Oslo den 20. desember 1945.

H.M. Taye

Ad: 6, Thereses gate.

J. nr. 1385/45.EA/RA.

Søknaden bl. 3 innvilges.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 22. desember 1945.

Harald Mellbye

P.C. Thrane

Medd. 29/12-45.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201507495-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 18.01.2016 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 6 A OG B	Eiendom:	217/355/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET THERESESGATE 6	Adresse:	Thereses gate 6A, 0452 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 6 A OG B

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

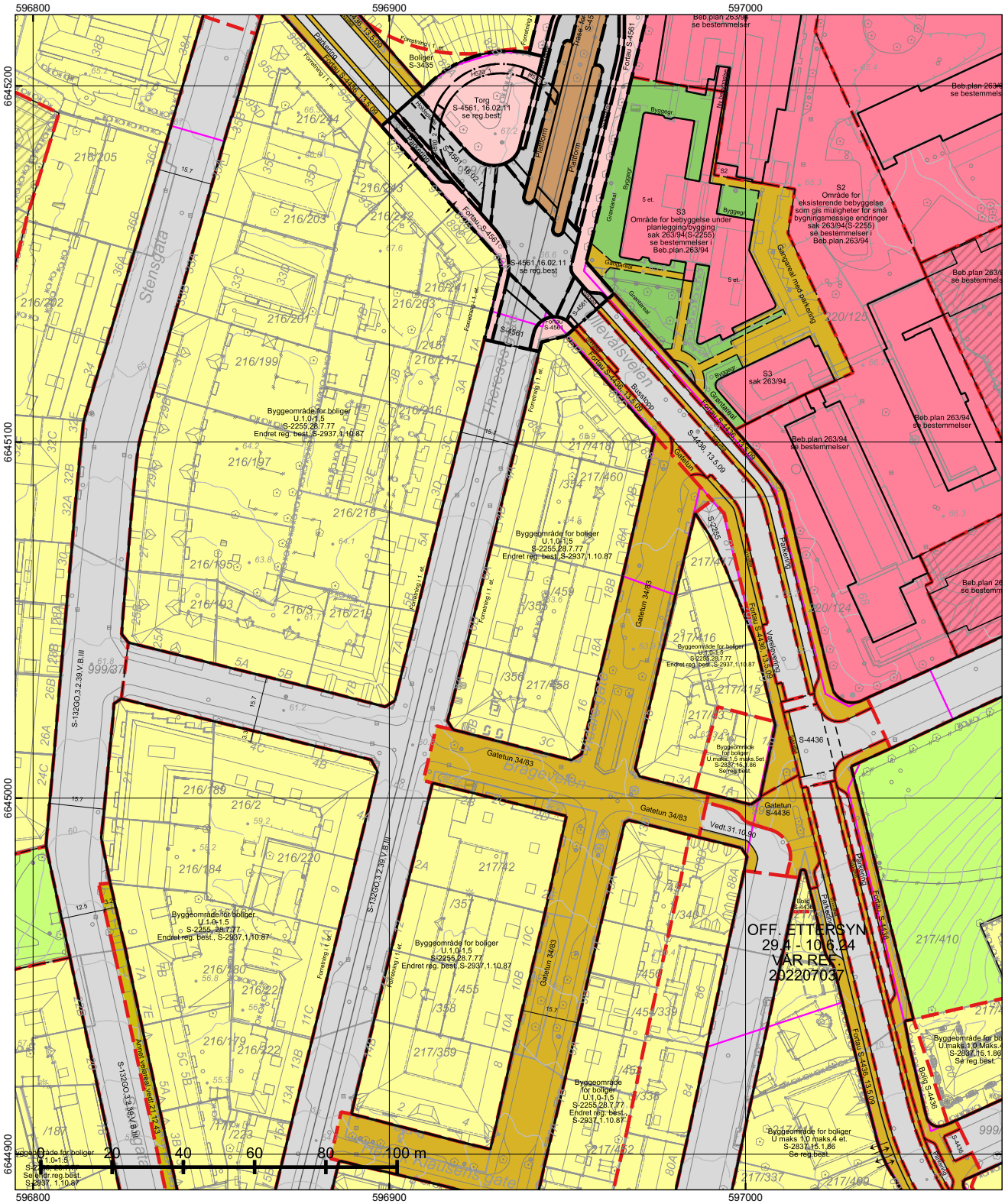
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

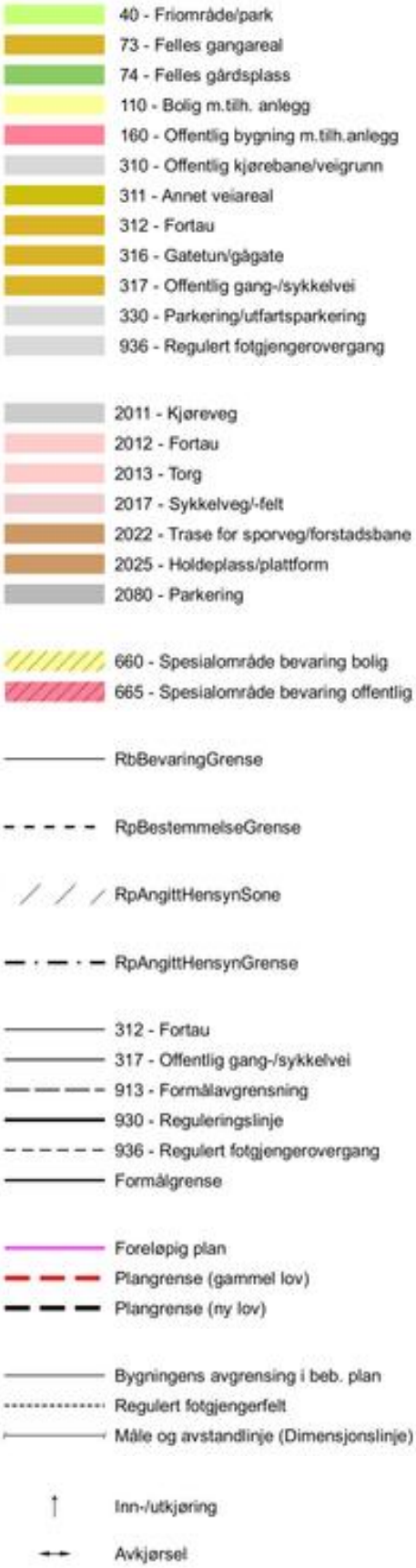
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2016 av:

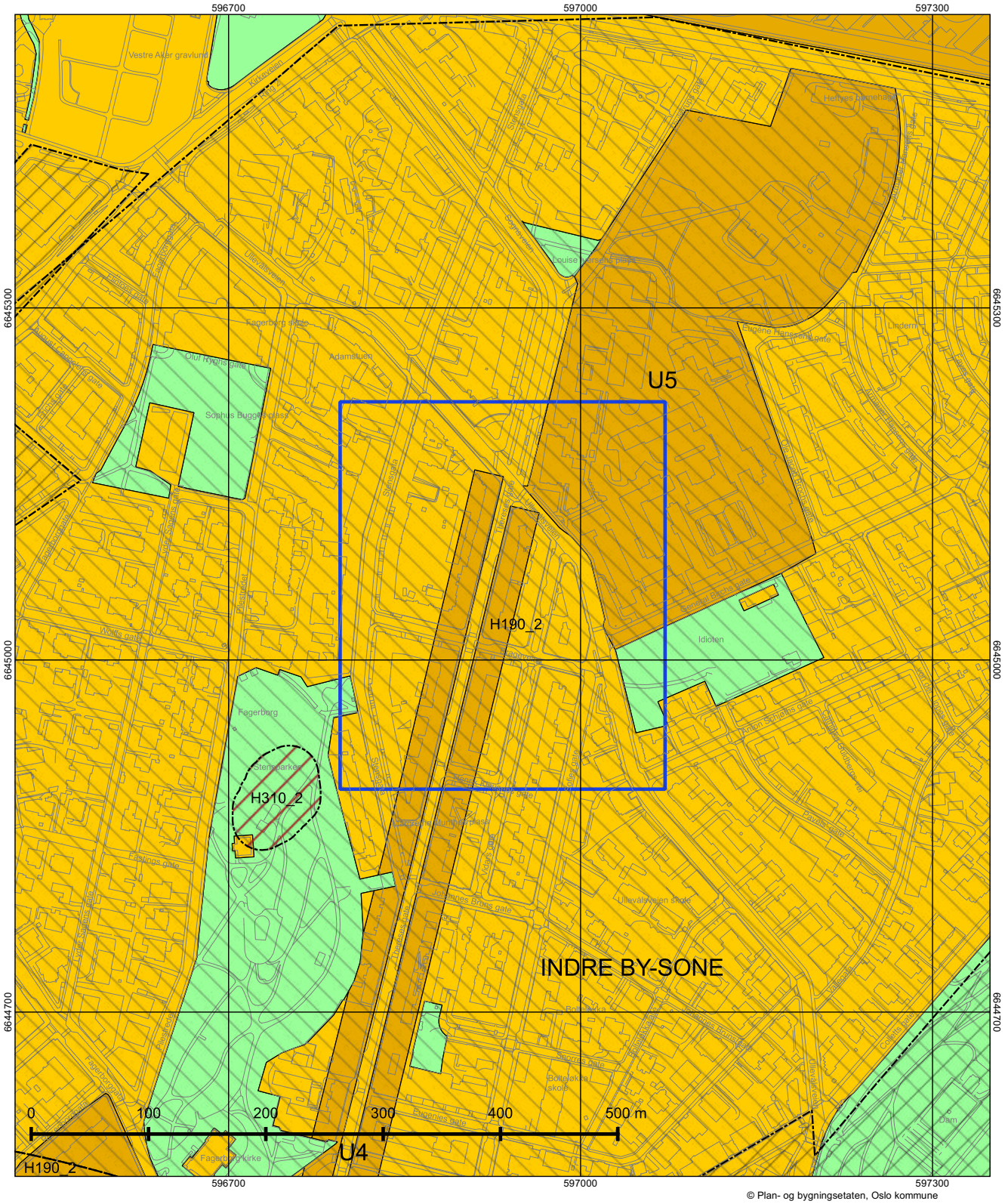
Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET THERESESGATE 6, Thereses gate 6A, 0452 OSLO,
camilla.watz.johannessen@jcpnordic.com


596800
596900
597000
6645200
6645100
6645000
6644900
Stensgata
Thereses gate
Dragefjellveien
Gatetun 34/83
Gatetun S-4436
Vedt.31.10.90
Torg S-4561, 16.02.11 se reg.best
Boliger S-3435
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1.5 maks.5et S-2837.15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1.0 maks.4 et. S-2837.15.1.86 Se reg.best.
S2 Område for eksisterende bebyggelse som gis muligheter for små bygningsmessige endringer sak 263/94(S-2255) se bestemmelser i Beb.plan 263/94
S3 Område for bebyggelse under planlegging/bygging sak 263/94(S-2255) se bestemmelser i Beb.plan 263/94
S3 sak 263/94
Beb.plan 263/94 se bestemmelser
Gangvei med parkering
Fortau S-4561
Fortau S-4436
Fortau S-2255
Parkering
Grøntareal
Bygger
Frisikt
Fortau S-4561, 16.02.11 se reg.best
Fortau S-4436, 13.5.09
Vareleveranse
Gangvei
Fortau S-4561
Fortau S-4436
Parkering
Fortau S-4436
Bygg S-4436
Fortau S-4436
Parkering
Fortau S-4436
Fortau S-4436
Fortau S-4436

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162783/86539507
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes. Rettinger/tilføyninger er foretatt av undertegnede.
Oslo, 10.08.88
GEIR STENMARK BERG
ADVOKAT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Geir Stenmark Berg	Frognervn. 38, 0263 Oslo 2	443700

DAGBOKFØRT
10.AUG.88 05326
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 355	Fnr.	Kommune Oslo
2. Hjemmelshaver	Navn Margrethe Carlsen			Fødselsnummer 110210-36635

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen Jfr. brev 09.10.87 fra Oslo Kommune

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1388	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	95	6 A	21				41			
2	B	44	6 A	22				42			
3	B	60	6 B	23				43			
4	B	61	6 B	24				44			
5	B	95	6 A	25				45			
6	B	57	6 A	26				46			
7	B	57	6 B	27				47			
8	B	96	6 B	28				48			
9	B	95	6 A	29				49			
10	B	57	6 A	30				50			
11	B	57	6 B	31				51			
12	B	96	6 B	32				52			
13	B	95	6 A	33				53			
14	B	57	6 A	34				54			
15	B	57	6 B	35				55			
16	B	96	6 B	36				56			
17	B	106	6 A	37				57			
18	B	107	6 B	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1388		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Thereses gate

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for et beløp stort kr. 15.000,-.
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av lånetakst avgitt av offentlig godkjent takstmann.

Dato: 8. august 1988

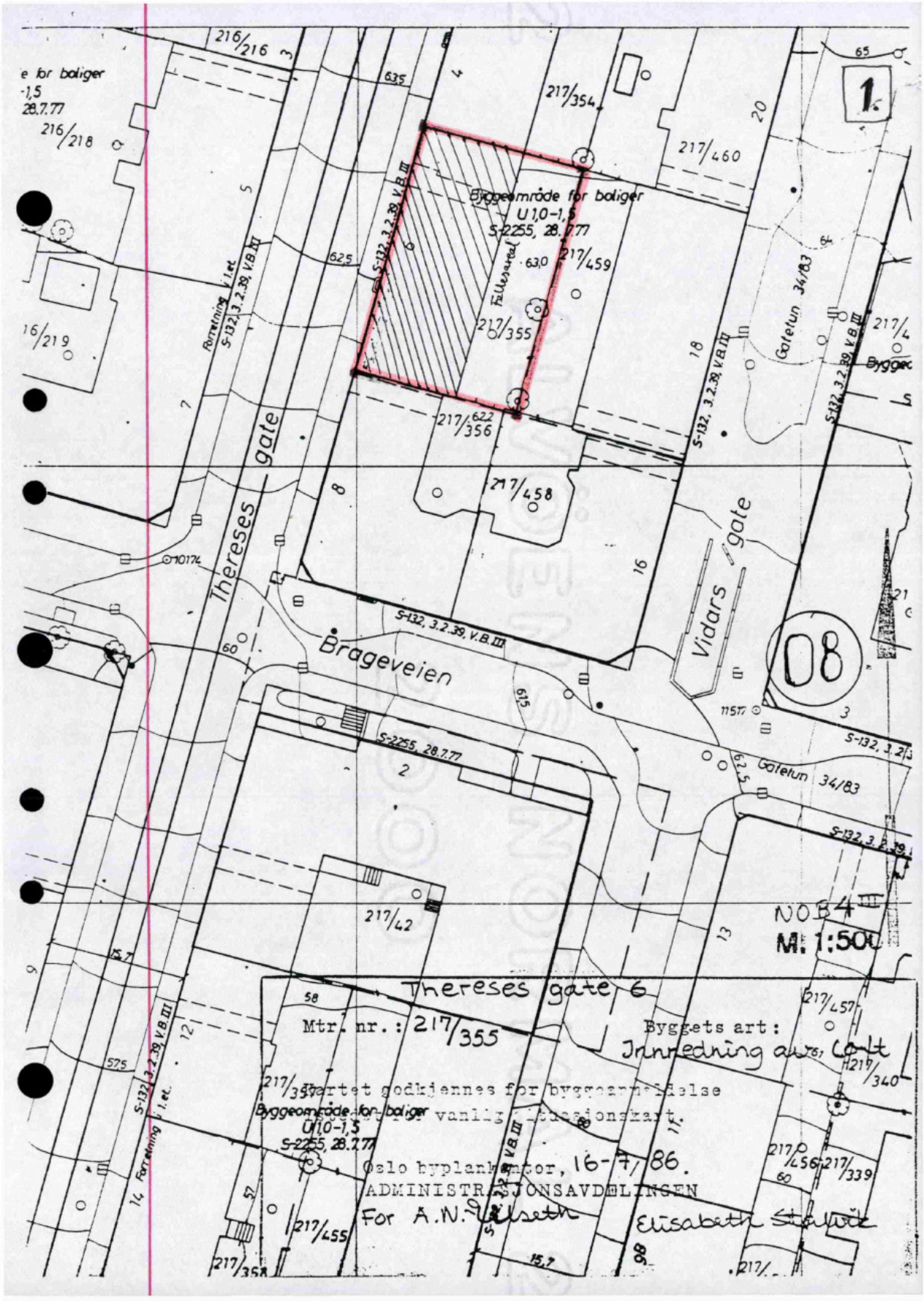
Sted: Hamar

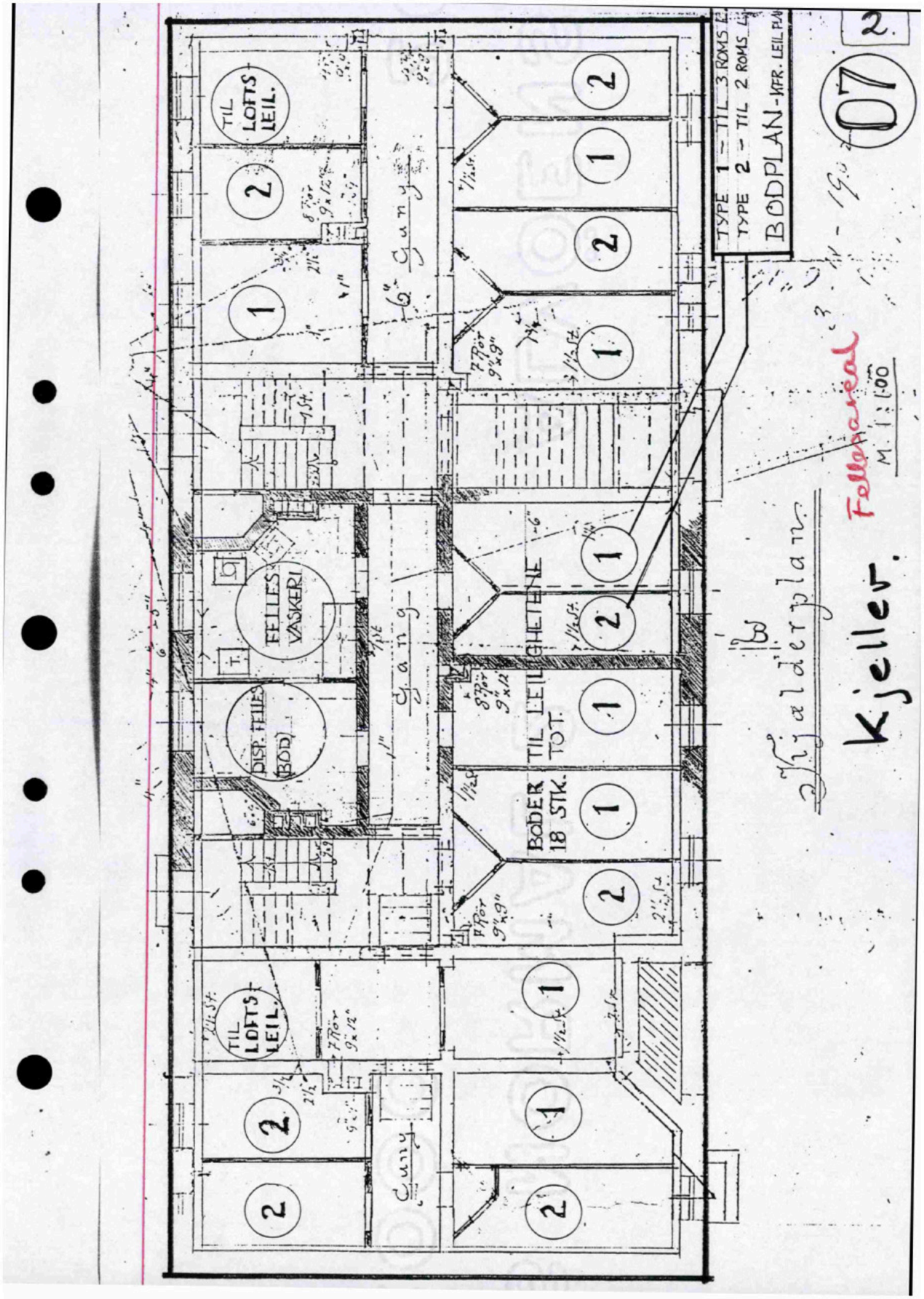
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Margrethe Carlsen

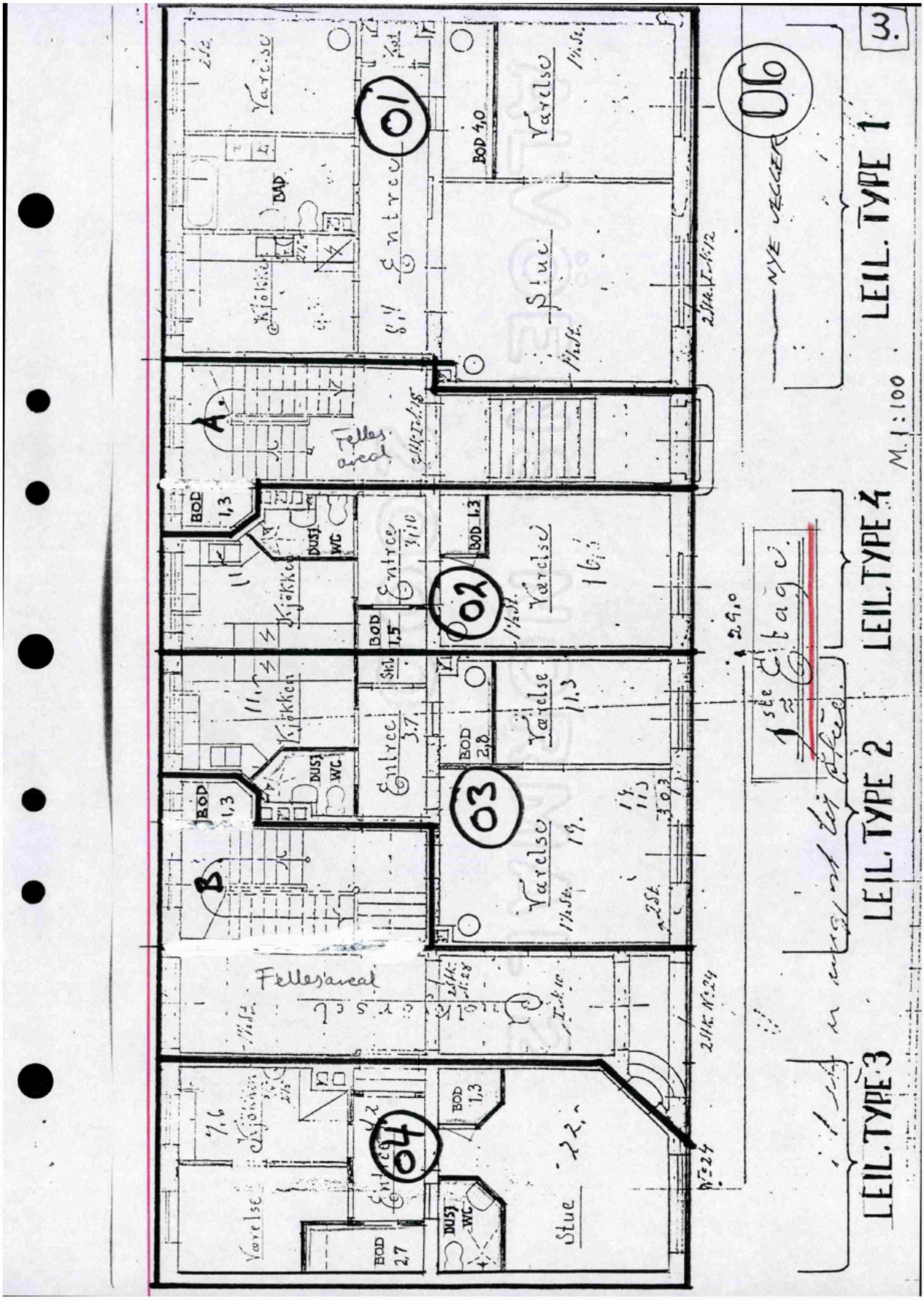
Rett underskrift bekreftes:

GEIR STENMARK BERG
Advokat M.N.A.

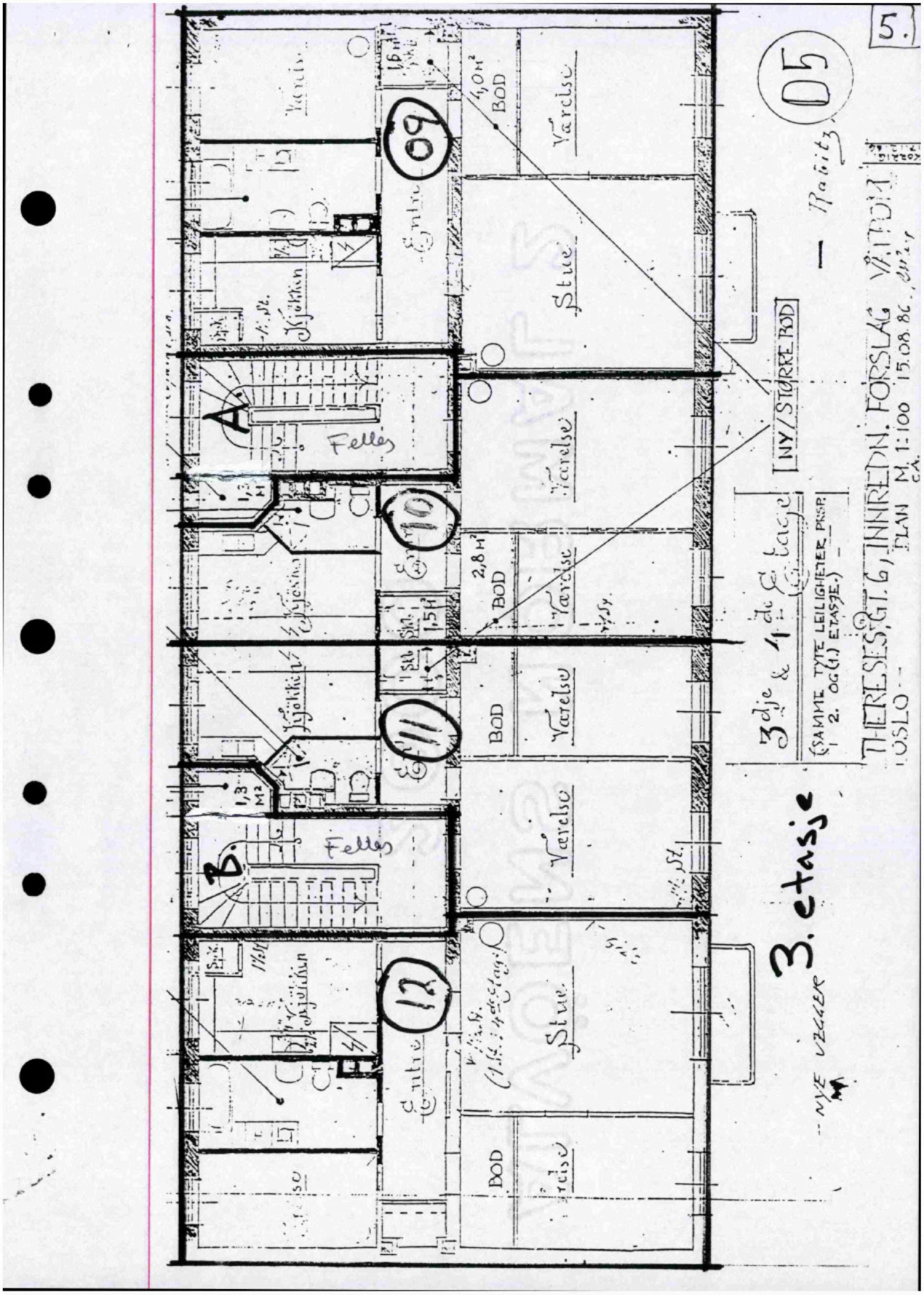
Tinglysingsstempel

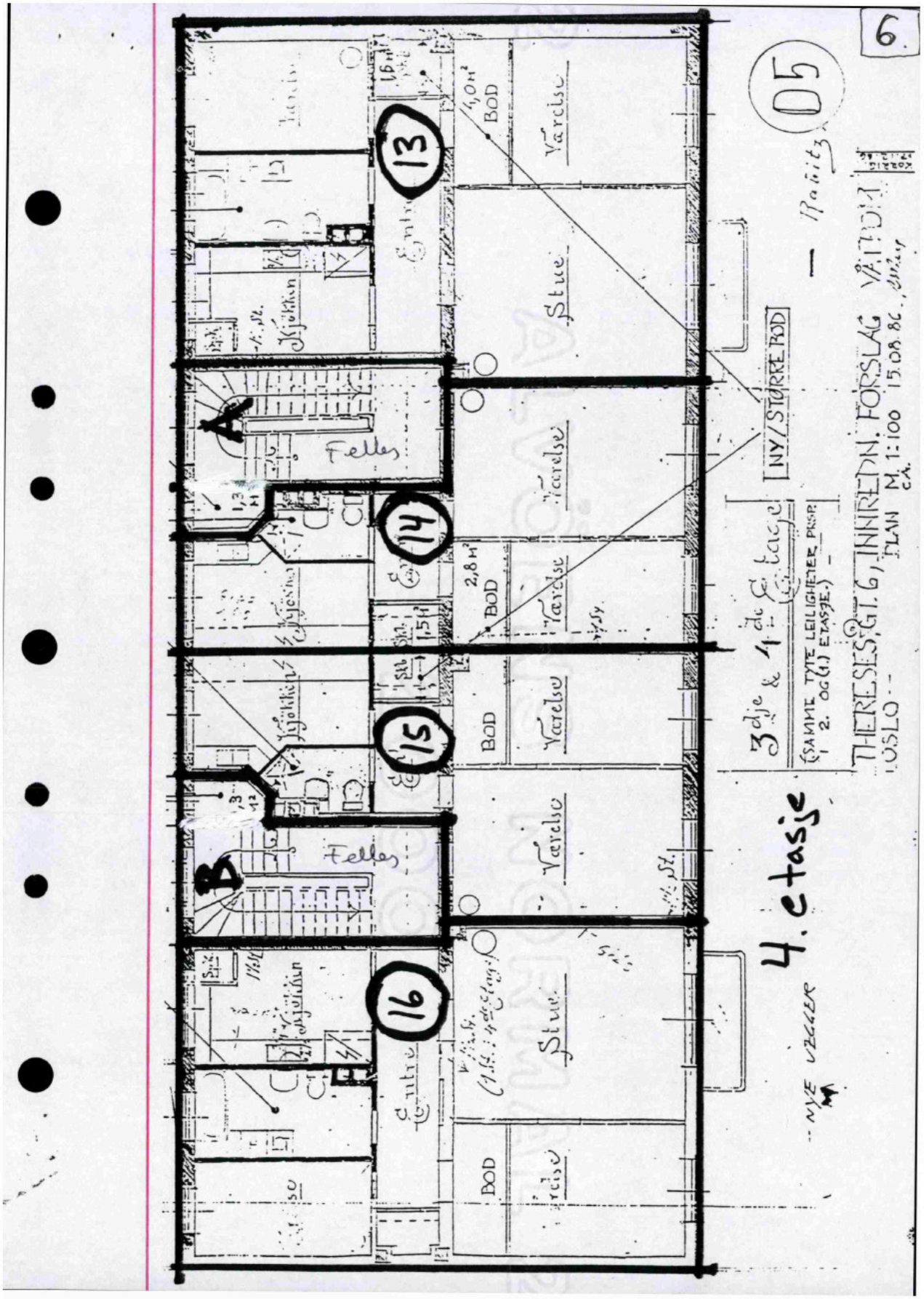

Byggeområde for boliger
U1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Fellesareal
Thereses gate
Vidars gate
Brageveien
Galetun 34/83
S-132, 3.2.39, V.B.III
S-2255, 28.7.77
NOB4 III
M. 1:500
Thereses gate 6
Mtr. nr.: 217/355
Byggets art:
Innredning av
Kartet godkjennes for byggesøknadsbehandlingen
Oslo byplankontor, 16-7-86.
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
For A.N.
Elisabeth Stølen

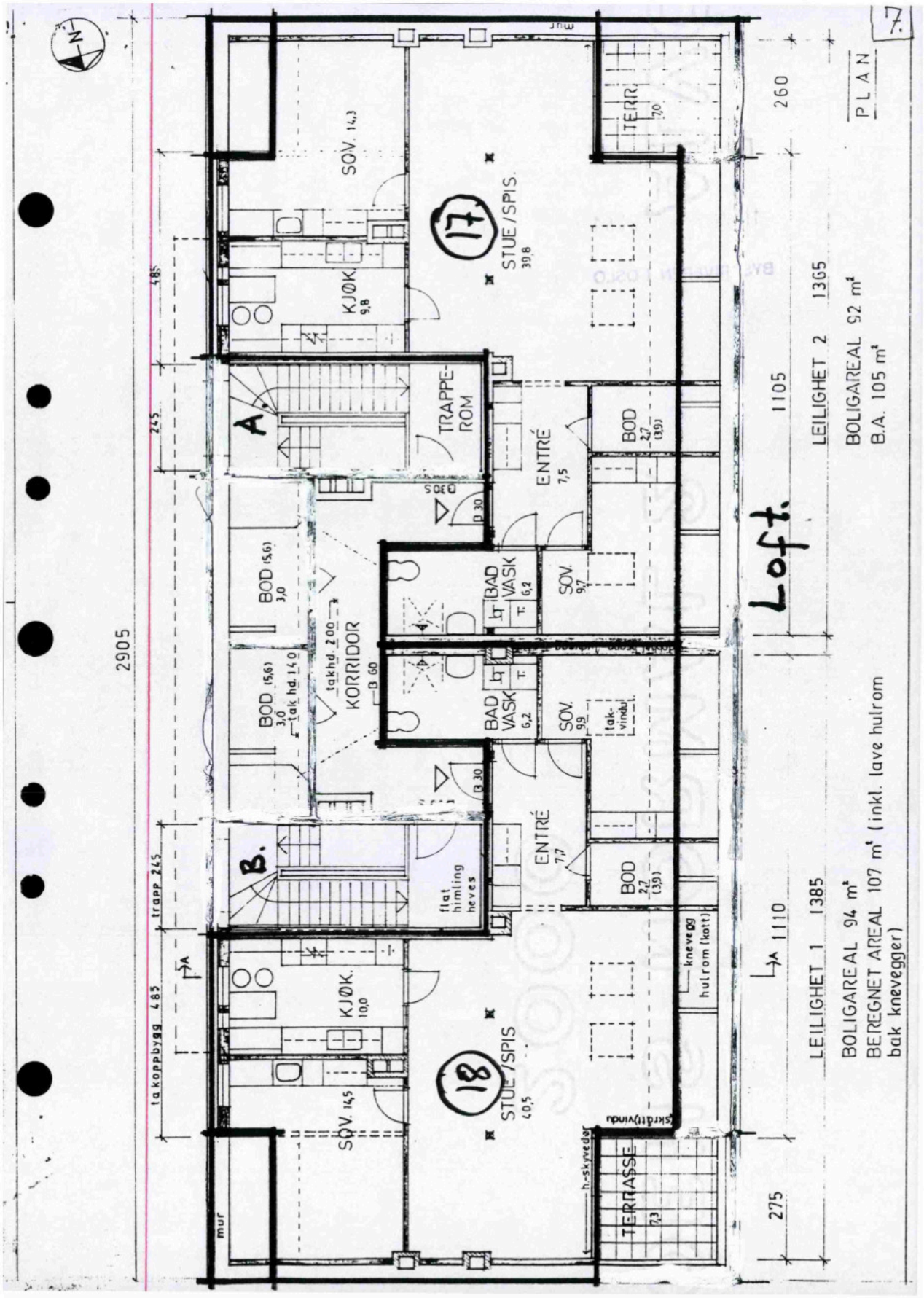

Kjeller.
Foldarareal
BODPLAN-KFR. LEILIGHETSPLAN
TYPE 1 = TIL 3 ROMS LEIL.
TYPE 2 = TIL 2 ROMS LEIL.
BODER TIL LEILIGHETENE
18 STK. TOT.
FELLES VASKERI
DISP. FELLES (BOD)
TIL LOFTS LEIL.
Gang
M 1:100
07
2.


LEIL. TYPE 1
LEIL. TYPE 2
LEIL. TYPE 3
LEIL. TYPE 4
M. 1:100
01
02
03
04
06
A
B
Entrée
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
Bod
Dusj
WC
Fellesareal
1 stk Gjesteparkering
NYE VEIER

4.
05
THERESESGT. 6, INNREDN. FORSLAG VÅTROM
OSLO
PLAN M. 1:100 15.08.86
Rabitz
NY/STØRRE BOD
(SAMME TYPE LEILIGHETER PÅ 1. 2. OG (3.) ETASJE.)
2. etasje
Fellis
Stue
Soverom
BOD
Kjøkken
Entre
A
B
05
06
07
08


THERESESGT. 6, INNREDN. FORSLAG
OSLO
PLAN M. 1:100 15.08.86
3. etasje
3dje & 4de etasje
(SAMME TYTE LEILIGHETER PRSP. 1. 2. OG (1.) ETASJE.)
NY/STØRRE BOD
Stue
Soverom
Kjøkken
Entré
Felles
BOD
09
10
11
12
A
B
05


6.
05
THERESESGT. 6, INNREDN. FORSLAG VÅNINGER
OSLO
PLAN M. 1:100 15.08.86
3dje & 4de etasje (SAMME TYTE LEILIGHETER PÅ 1. 2. OG (3.) ETASJE.)
NY/STØRRE BOD
4. etasje
Stue
Værelse
BOD
Felles
13
14
15
16
A
B

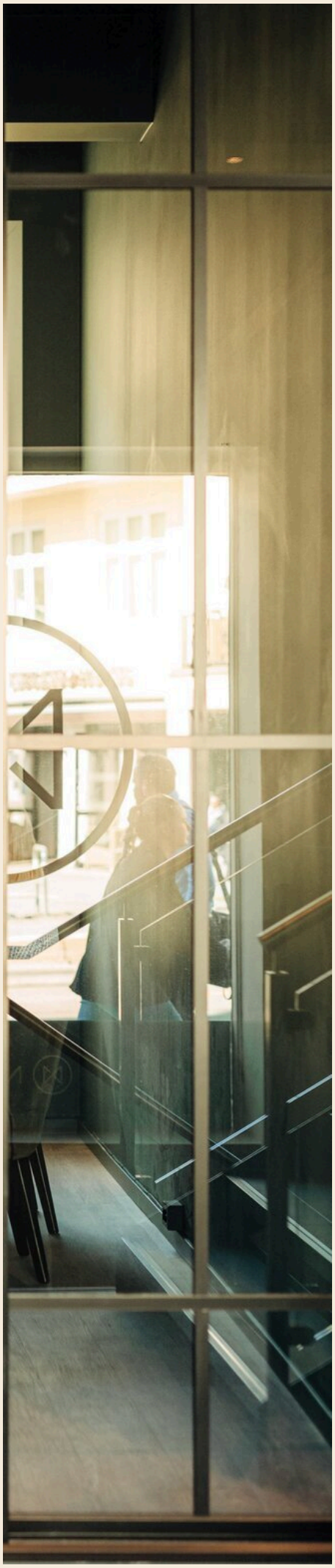

PLAN
LEILIGHET 2 1365
BOLIGAREAL 92 m²
B.A. 105 m²
LEILIGHET 1 1385
BOLIGAREAL 94 m²
BEREGNET AREAL 107 m² (inkl. lave hulrom bak knevegger)
Loft.
STUE/SPIS
KJØK
SOV.
TERR.
TRAPPE-ROM
ENTRÉ
BOD
BAD
VASK
KORRIDOR
TERRASSE
2905
1105
1110
260
275

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 6B 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 355, snr 5 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982