

Thereses gate 31J



Velkommen til

Thereses gate 31J



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

Bislett v/Stensparken

Lys & gjennomgående 2-r m/peis & god takhøyde - Meget høy 1. etasje i indre gård - Parkeringsleie - Romslig kjellerbod

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	24 784,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 484 346,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 066,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1901

Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no

Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En stilren og gjennomgående 2-roms med attraktiv beliggenhet på Bislett! Leiligheten ligger i en meget høy 1. etasje, stille og rolig i indre gårdsrom, skjermet fra trafikk og støy. God standard og flott planløsning - innhold: stue, separat kjøkken, soverom, bad og entré.

- Fremstående kvaliteter:
- Lave kjøpsomk.- Ingen dok.avg!
- Veldrevet borettslag, 21 boliger
- Lave omkostninger, ingen dok.avgift
- Parkeringsleie utenfor for kr. 400,- per mnd
- Store vindusflater som gir godt med naturlig lys
- Takhøyde på 2,84 m
- Tidløst kjøkken m/rikelig skap & benkeplass
- Vaskemaskin på kjøkken
- Fin 1-stavs laminat, ny i 2015
- Peiseovn fra 2015
- Gulvvarme i entré, kjøkken og bad
- Kjellerbod på 7,1 kvm
- Sentral beliggenhet like ved Stensparken og Bislett Stadion
- 1 min til buss & trikk

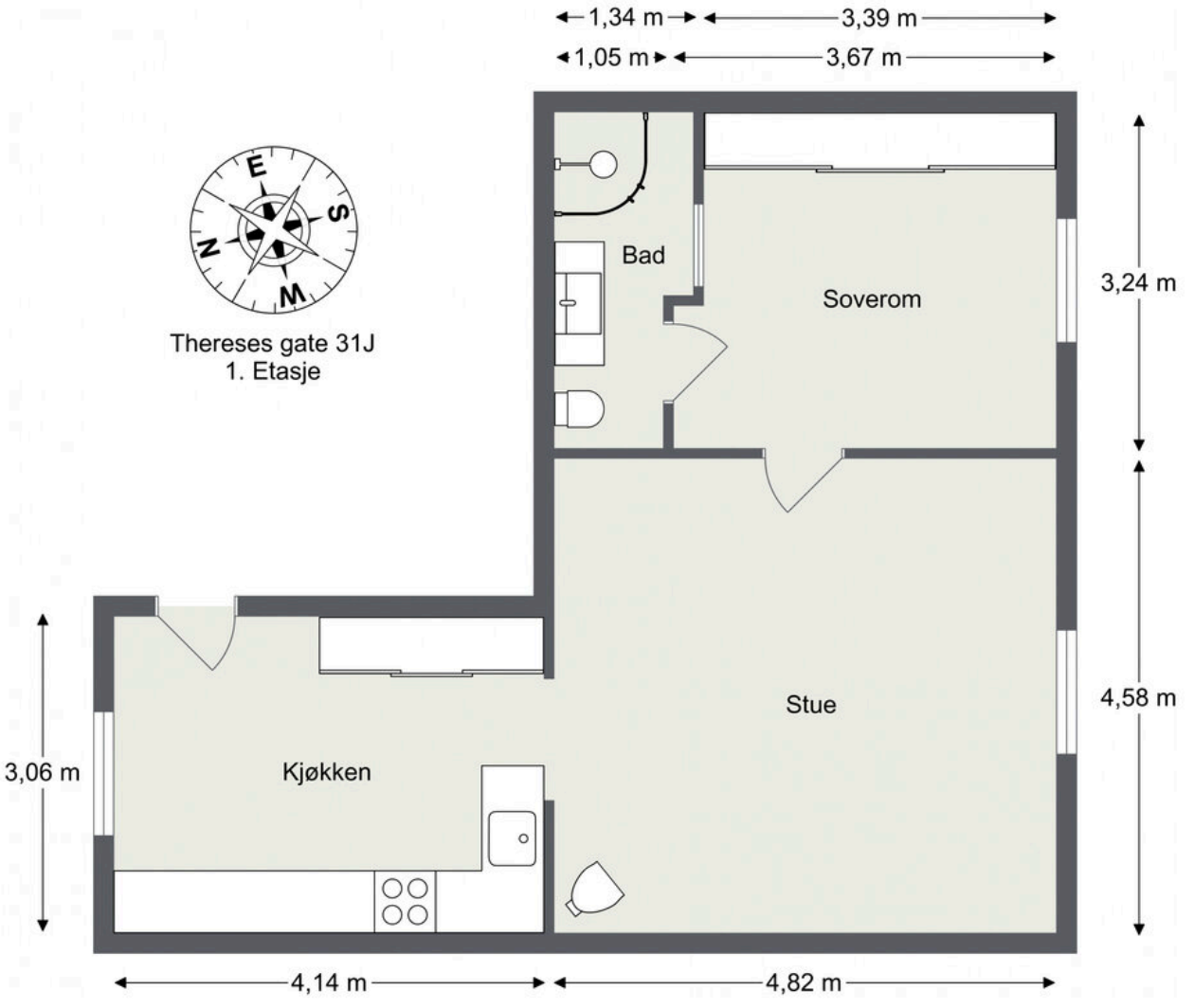
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue, kjøkken, entré, bad og soverom.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Ditt nye hjem!

Noe av borettslagets vedlikeholdshistorikk:
2013/2014: Omfattende rehabilitering av kjeller og bodareal.
2015: Oppføring av 12 balkonger, inndeling av boder i kjeller.
2016: Elektrisk vedlikehold på uteanlegg. Installering av automatiske lys i oppganger. Skiftet noen takrenner. Malt alle vinduer på balkongsiden, reparasjon av utetrapper, oppussing av oppganger.
2017: Filming og spyling av avløpsrør.
2018: Reparasjoner og rehabilitering av tak og terrasse.
2020: Fasade pusset og malt i 2020.
2022: Nytt sentralt brannvarslingsanlegg installert i 2022.
2024: Videokontroll av kloakkrør i kjeller. Utbedring av det elektriske anlegget i kjelleren samt utbedring av sikringsskap.
2025: Fibernett

Leilighetens oppgraderinger, i følge hjemmelshaver:
2007: Badet ble oppgradert.
2013: Kjøkkeninnredning.
2015: Vedovn.
2015: Laminat.
2024: Lysbrytere og termostater ble skiftet.
_____
Leiligheten rom for rom:

Tidløst kjøkken:
Stilrent og innbydende kjøkken som består av mørke fronter og benkeplate i heltre. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, vaskemaskin og kjøl/fryseskap. Kullfiltervifte over stekesonen og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet var nytt i 2013. Varme i gulv.

Lys stue med peis og god takhøyde (2,83 m):
Lys og trivelig stue med plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Stor vindusflate som slipper til rikelig med naturlig lys og god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Flott peiseovn som er perfekt for sene høst- og vinterkvelder. I tillegg er det plass til et stort spisebord med tilhørende spisestoler - utmerket for sosiale sammenkomster! Downlights i himling langs yttervegg.

Romslig soverom:
Soverommet er av god størrelse med plass til

dobbeltseng og nattbord. Stor, integrert skyvedørsgarderobe med mye oppbevaringsplass. God vindusflate som sikrer godt med naturlig lysinnslipp, samt luftemuligheter. Sov godt i Thereses gate 31J!

Flislagt baderom:
Pent baderom som består av toalett, servant over innredning, speil og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Downlights i himling og varme i gulv. Baderommet ble oppusset i 2007/2009 i følge tidligere salgsannonse. Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Ellers fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs laminat i stue og soverom. Flislagt gulv med varme i kjøkken og baderom.
Vegger: Malte flater. Flislagte vegger på baderom.
Himlinger: Malte flater. Downlights i baderom og i stue.

VVS:
- Vanntilførselen i boligen består delvis av plastrør og kobberrør(bad).
- Stoppekran ble observert på kjøkkenet.
- Varmtvannsberedere på kjøkkenet og på badet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs.
- Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badet, i stuen og på kjøkkenet.

Diverse:
- Takhøyde, målt i stuen: 2,83 m.
- Port-telefon.
- Vedovn i stuen.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat var utplassert.








SAMSUNG










CHAMPAGNE







Ditt nye nabolag!

Attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett. Kort vei til absolutt alt Oslo har å by på!

Leiligheten ligger rett ved Adamstuen torg. Her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Ved grøntområdet "Idioten" har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og trivelige Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Extra, Rema 1000, Bunnpris, Vinmonopolet, St. Lars, Café Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Stensparken ligger et steinkast unna med en liten kafé som har uteservering på dagtid om sommeren. I nærheten er Adamstuen torg, her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter.

Det er gangavstand også til den populære Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

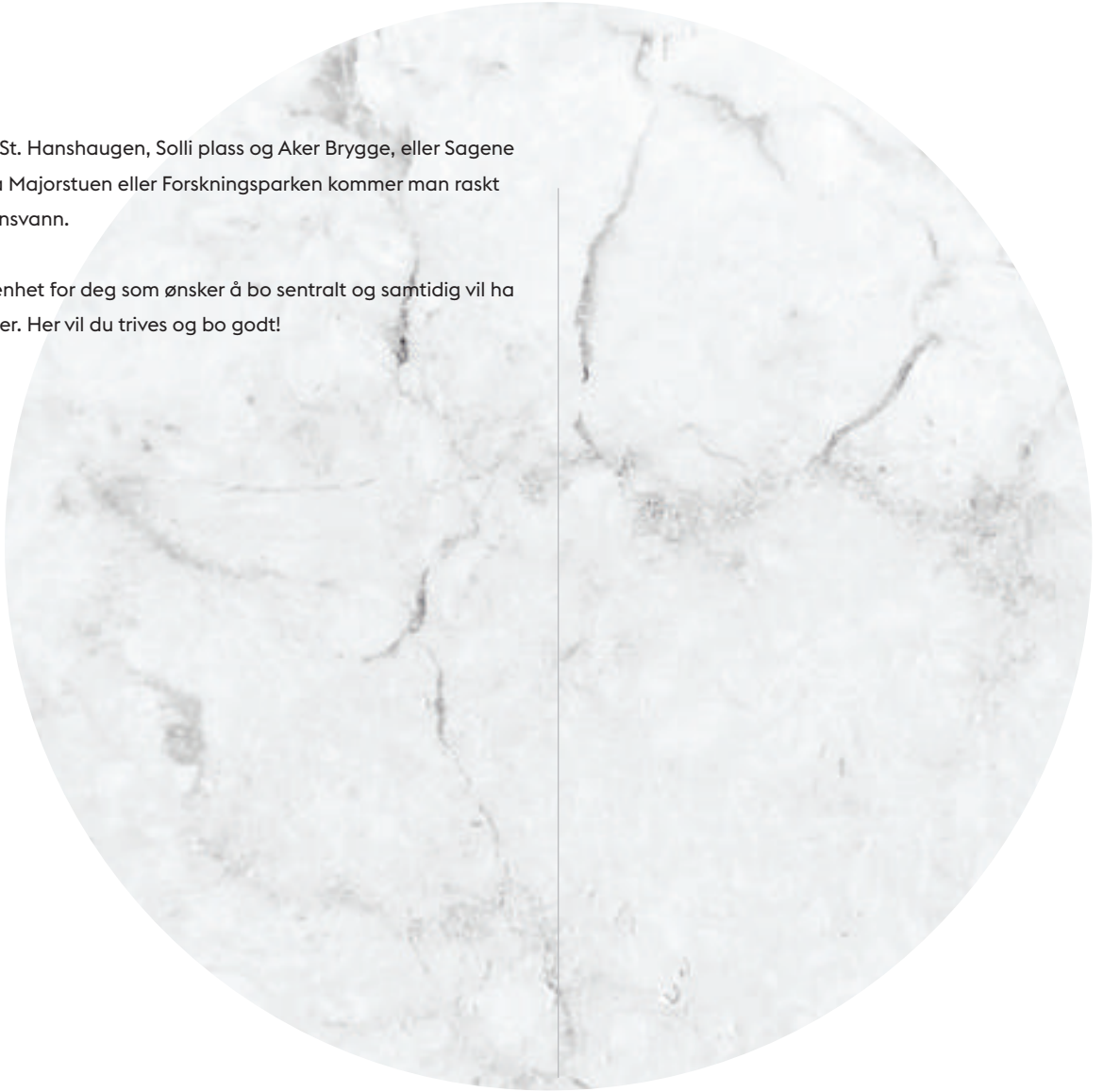
Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett, Bislet bad, Bislet Stadion, FitnessXpress m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St. Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet Tannlegehøyskolen på Lindern, OsloMet på Bislett og Universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen,

Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!



Informasjon

Thereses gate 31J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0302/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 31J, 0354 OSLO
Gnr 216, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Theresesg 31 B Borettslaget, org.nr. 952505319

Selgere
Louise Fallsen
Tobias Kirkeberg Hjorth

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
24 784,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 474 784,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 484 346,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 493 646,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1901

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue, kjøkken, entré, bad og soverom.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 7,1 kvm. Merk at takhøyden er lav, ca. 195cm.

Parkering

Borettslaget har 13(14) parkeringsplasser som leies ut etter liste. Parkeringsleie koster kr. 400,- per måned. (ikke inkl. i felleskostnadene).

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Byttet lysbryter/dimmer, samt termostat til gulvvarme.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alle lysbrytere/dimmere, samt alle termostater i boligen ble byttet sommeren 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Badegulvet er tilnærmet helt flatt med dårlig fall.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Aldri observert noe i leiligheten, men det ble fanget en rotte i kjelleren mot slutten av 2023. Feller er satt ut av skadedyrfirma. Det har ikke vært observert noe utover denne ene gangen. Dette har blitt tett fulgt opp av styret siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapporter er for hele bygget. OBOS Prosjekt AS Tilstandsrapport vann og avløp 2022 Visjonel AS Tilstandsrapport elektrisk anlegg 2024

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: Det er pågående bygningsarbeid på nabotomten. Her kommer det 21 leiligheter/byhus. Etter planen skal de første flytte inn sensommer/høst 2026.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Det er pågående bygningsarbeid på nabotomten. Her kommer det 21 leiligheter/byhus. Etter planen skal de første flytte inn sensommer/høst 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det har vært diskutert oppgradering av strøminntaket til bygget. Dette blant annet for å kunne etablere elbilladere i fremtiden.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/treflåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker. Vinduer med 2-lags glass. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og båndtekket.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk.
2.1 Kjøkken.
4.1 Vinduer og ytterdører.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør.
6.2 Varmtvannsbereder.
6.3 Ventilasjon.

_____
Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Energiattest er fra 2018 og det er ikke gjort ny energimerking etter dette. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet, i stuen og på kjøkkenet. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk i 2024: 14 173 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 066,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker: betjening andel fellesgjeld, fibernett, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Selger opplyser at det har vært diskutert (Ikke bestemt noe pr. nå) oppgradering av strøminntaket til bygget, blant annet for å kunne etablere elbilladere i fremtiden. Det tas allikevel forbehold om at felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 355 657,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 422 629,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Theresesgate 31 J-L. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Borettslaget består av 21 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Vaktmestertjenester- og renholdstjeneste:
Borettslaget har avtale med Sefbo AS.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Ansiennitetsregler:
1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 24 784,-pr. 27.08.2025

Spesifikasjon av borettslagets lån:
Lånenummer: 12126169319, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 27.08.2025: 159 511
Andel av saldo: 8 590
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2028)

Lånenummer: 16363141661, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 23.04.2025: 300 709
Andel av saldo: 16 194
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2035)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad (vår og høst) i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så fremt det ikke er til sjenanse for andre.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82870196

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 068 kvm (Eiertomt)
Den koselige fellestomten ligger skjermet fra Thereses gate og er pent opparbeidet med sitteplasser og utegrill mot Stensparken. Kort gangavstand til Bislett Stadion, OsloMET og nærliggende kollektivtransport(trikk/buss).

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Boligblokken har "tatt i bruk" dato 10.01.1901. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Innredning bad og WC 1 etg - Ferdigattest - 1987
Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2015
Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Bruksendring fra boder til boligareal loft - Ferdigattest - 2016
Thereses gate 31 J-K-L (tidl B) - Installasjon av brannvarslingsanlegg - Ferdigattest - 2024

Det foreligger ikke byggetegninger på www.oslo.kommune.no som er tilgjengelig digitalt og det har ikke blitt oversendt byggetegninger. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Det er pågående bygningsarbeid på nabotomten. Her kommer det 21 leiligheter/byhus. Etter planen skal de første flytte inn sensommer/høst 2026.

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/231:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900317 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

15.09.1876 - Dokumentnr: 925015 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

10.12.1953 - Dokumentnr: 309557 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 910462 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

28.03.1983 - Dokumentnr: 503800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:230

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring

- Strøm
Etc.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 002,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning. Ved fastprisbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr 40 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 8. september 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Thereses gate 31J

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Thereses gate 31J
0354 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 21/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:216, Bnr: 231
Hjemmelshaver:	Tobias Kirkeberg Hjorth / Louise Fallsen
Seksjonsnummer:	0
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1901
Tomt:	1074 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tobias Kirkeberg Hjorth
Befaringsdato:	19.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger skjermet fra Thereses gate og vender ut mot Stensparken. Kort gangavstand til Bislett Stadion, OsloMET og nærliggende kollektivtransport(trikk/buss).

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/treflåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker.
Vinduer med 2-lags glass. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og båndtekket.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Merk kommentar om avvik i planheten til etasjeskilleren, da særlig rundt soveromsdøren.
Det opplyses at badet ble oppgradert i 2007 i følge en tidligere salgsoppgave. Det er forekommer avvik vedrørende blant annet fallforholdet på gulvet, skader på inventar og at enkelte fliser har sprukket opp. Sluket fremstår som en eldre modell, samt at det ble observert et vinylbelegg i sluket. Dette tyder på at konstruksjonen er eldre enn fra 2007 og at badet kun ble oppgradert på dette tidspunktet.
Leiligheten mangler en hovedstoppekran og det opplyses at det er en stoppekran som er plassert i kjelleren, men denne stenger av hele oppgangen.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,83 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet, i stuen og på kjøkkenet.
Vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Stoppekran ble observert på kjøkkenet.
Varmtvannsberedere på kjøkkenet og på badet.
Automatiske sikringer.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagte gulv på badet og kjøkken/entré.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2007: Badet ble oppgradert.
2013: Kjøkkeninnredning.
2015: Vedovn.
2015: Parkett.
2024: Lysbrytere og termostater ble skiftet.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
1. Etasje	53	0	0	0	53	0
SUM BYGNING	53	7	0	0	53	0
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, entré, bad og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 7,1 kvm. Merk at takhøyden er lav, ca 195cm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 22 mm internt.
- Kjøkken: 13 mm internt.
- Soverom: 25 mm internt. Merkbart avvik og svikt i parketten ved soveromsdøren.

TG 3 settes da de lokale avvikene på soverommet overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og medfører at hele gulvet blir avrettet med f eks avrettingsmasse.
Prisestimatet inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrig innredning.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

———-

Vedovn er montert i stuen og det er en tilstrekkelig avstand til brennbart rundt ildstedet.
Mindre sprekkdannelser har oppstått rundt røykrøret, i gjennomføringen mot pipen.
Den delen av pipeløpet som vender mot kjøkkenet er kledd inn med gipsplater og dette medfører at ikke alle sidene av pipeløpet er synlig. Deler av pipeløpet vender inn mot naboleiligheten.
TG 2 settes da det forekommer mindre sprekkdannelser i mørtelen rundt røykrøret og at deler av pipeløpet er tildekket av en gipsplate.
Teglsteinspiper skal ha alle fire sidene synlige i tilfelle det oppstår skader.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

21/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble observert enkelte fliser med sprekkdannelser.
Svertesopp og generell misfarging forekommer i dusjen.
Skade på inventaret forekommer, da stedvise svellinger etter fukt og generell slitasje.
Krakelering i S-bendet(avløpet) til toalettet.

Mekanisk avtrekk via en egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader: Merk at en mekanisk vifte kan ikke benyttes på et anlegg som er dimensjonert for naturlig oppdrift, slik det er i dette tilfelle. Bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styres i borettslaget da den kan forstyrre avtrekket til øvrige beboere.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på overflatene, men generell bruksslitasje forekommer med svertesopp i fuger og misfarging.

Fallforholdet er i stor grad flatt og det ble målt et motfall i dusjen, samt at sluket ikke er det laveste punktet på badet. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen ble målt til 3 mm og er ikke iht kravet på 25mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre sluk med tilhørende vannlås.
Et tidligere vinylbelgg er synlig i sluket og denne ligger under klemringen.
Vinylbegget(membran) har en ukjent alder og det må forventes da forventet levetid er passert.

Varmtvannsberederen på badet er fra 1984 og kan potensielt være året hvor badet opprinnelig ble rehabilitert.

Hulltagning har blitt utført ved en tidligere anledning og hullet ble gjenbrukt. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.
Merk at veggen bak dusjen vender mot nabo/fellesareal og det er i denne veggen hvor det er mest hensiktsmessig å foreta hulltagning mtp fukt.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, malt og plateslått backsplash, samt slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilator med kullfilter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert, særlig da det er en varmtvannsbereder og en vaskemaskin på kjøkkenet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflatene i boligen fremstår som velholdt og med jevnt over normal slitasje.
Stedvis knirk forekommer i parketten, da særlig på soverommet. Dette kan ses i sammenheng med at det forekommer tildels store lokale skjevheter i gulvet.
Det ble påvist mindre tendenser til bom i flis på kjøkkengulvet, men ingen tegn til sprekkdannelser i sementfugene.
Dette tyder på at flisene fremdeles har tilstrekkelig med vedheft.
Krakeleringer/mindre sprekkdannelser har oppstått i himlingen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1985, samt et glass fra 2007. Kun glasset ble skiftet i 2007, karmen er fra 1985.
Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk generelt fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består delvis av plastrør og kobberrør(bad).
Det ble observert en stengeventil på kjøkkenet, men denne mangler en vrider og ble ikke funksjonstestet. Det ble ikke observert en stoppekran på badet. Hjemmelshaver opplyser at det kun er en stoppekran i kjelleren, men denne stenger av hele oppgangen.
Plastrørene ikke montert med et fordelerskap eller lignende lekkasjesikring.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Mindre forekomster av plastrør ble observert.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 28 liter og fra 2011, montert på kjøkkenet.
Strømtilførsel via en stikkontakt og iht datidens krav(1,95kw effekt på bereder).
Varmtvannsberederen deler en stikkontakt med annet kjøkkenutstyr og bør få en egen kurs og stikkontakt.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken.

Varmtvannsbereder på 76 liter fra 1984, montert over himlingen på badet(over toalettet).
Strømtilførsel via stikkontakt iht datidens krav.
Ukjent hvor sikkerhetsventilen leder evt lekkasjevann fra berederen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet via en egen vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Friskluftsventiler er ikke montert i vinduskarmene eller i ytterveggene, dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig og at rommene ikke har en passiv luftemulighet.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det opplyses at det ble utført arbeider på anlegget i 2024, men det ble ikke fremvist samsvarserklæring på dette eller for det øvrige el-anlegget.
Anleggets historikk er sådan ukjent mtp alder, utskiftninger, kontroll og vedlikehold.

Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs og jordfeilbrytere.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke byggetegninger på www.oslo.kommune.no som er tilgjengelig digitalt og det har ikke blitt oversendt byggetegninger.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Det ble observert enkelte fliser med sprekkdannelser.
Svertesopp og generell misfarging forekommer i dusjen.
Skade på inventaret forekommer, da stedvise svellinger etter fukt og generell slitasje.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det må forventes at vinylbelegget har passert forventet levetid og at utskiftning av membranen og sluket må påregnes.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Ved ønske om videre bruk av badet så anbefales det at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

I kombinasjon med TG3 under punkt 1.1.2 og høy alder på baderomskonstruksjonen så kan det være hensiktsmessig å rehabilitere hele badet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Sprekkdannelser og en slitt overflate på benkeplaten rundt kjøkkenvasken. Vedlikehold anbefales.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene vil ila 2025 ha passert den forventede tekniske levetiden på 40 år og utskiftning må dermed påregnes.
Jevnlig vedlikehold av innvendige og utvendige flater anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år og det må forventes at levetiden er passert. Utskiftning til et komplett rør-i-røranlegg anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Stoppekranen på kjøkkenet ble ikke testet da denne mangler en vrider.
Det er ikke etablert en stoppekran i leiligheten som dekker hele anlegget. Montering av en eller flere stoppekraner anbefales slik at hele anlegget inn i leiligheten kan stenges av.

Ukjent alder på soilrørene i bygget. Hvis disse har høy alder så må det forventes at det kan være aktuelt med en rørrehabilitering/fornying.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen på badet har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.
Strømtilførselen til begge varmtvannsberederne bør skiftes ut til en fast tilkobling iht dagens krav, slik at risikoen for varmgang og brann reduseres.
Det anbefales at en waterguard monteres på kjøkkenet for å unngå større skader i tilfelle det oppstår en lekkasje.
Sikkerhetsventilen fra berederen på badet må ledes ut på baderomsgulvet slik at lekkasjevann synliggjøres.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Friskluftsventiler er ikke montert i vinduskarmene eller i ytterveggene, dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig og at rommene ikke har en passiv luftemulighet. Etablering av lufteventiler anbefales slik at blant annet avtrekket blir mer effektivt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble påvist et motfall i dusjen og sluket er ikke det laveste punktet på badet. Fallforholdet generelt på badet er ikke tilstrekkelig og er i stor grad flatt.

Det ble kun målt 3 mm i høydedifferanse mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen og dette medfører en risiko for at vann lettere kan renne ut av våtrommet.

Prisestimatet inkluderer fjerning av flis og opparbeidelse av nytt fallforhold iht krav og legging av nye flis, samt utbedring av membranoppkanten ved dørterskelen slik at den har en tilstrekkelig høyde.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hjorth, Tobias Kirkeberg	9578-5999-4-3536251	2025-08-23 10:41:59
Fallsen, Louise	9578-5999-4-3342868	2025-08-23 10:46:14

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
23. aug. 2025

Oppdragsnummer
56-0302/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 31J, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Louise Fallsen, Tobias Kirkeberg Hjorth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: 82870196
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Byttet lysbryter/dimmer, samt termostat til gulvvarme.

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

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

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

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alle lysbrytere/dimmere, samt alle termostater i boligen ble byttet sommeren 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Badegulvet er tilnærmet helt flatt med dårlig fall.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Aldri observert noe i leiligheten, men det ble fanget en rotte i kjelleren mot slutten av 2023. Feller er satt ut av skadedyrfirma. Det har ikke vært observert noe utover denne ene gangen. Dette har blitt tett fulgt opp av styret siden.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Rapporter er for hele bygget. OBOS Prosjekt AS Tilstandsrapport vann og avløp 2022 Visjonel AS Tilstandsrapport elektrisk anlegg 2024

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?
Nei

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: Det er pågående bygningsarbeid på nabotomten. Her kommer det 21 leiligheter/byhus. Etter planen skal de første flytte inn sensommer/høst 2026.

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?
Ja

Beskriv: Det er pågående bygningsarbeid på nabotomten. Her kommer det 21 leiligheter/byhus. Etter planen skal de første flytte inn sensommer/høst 2026.

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

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

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

Beskriv: Det har vært diskutert oppgradering av strøminntaket til bygget. Dette blant annet for å kunne etablere elbilladere i fremtiden.

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: 56-0302/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fallsen, Louise	**2025-08-23**	**Hjorth, Tobias Kirkeberg**	**2025-08-23**

Identifikasjon

bankID Fallsen, Louise

Identifikasjon

bankID Hjorth, Tobias Kirkeberg

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgate 31 J-L	**Vår ref.:**	179/2	**Fødselsdato eier:** 13.02.1996
Thereses gate 31 J	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:** 24.10.1995
0354 OSLO	**Eiere:**	Louise Fallsen, Tobias Kirkeberg Hjorth	
Organisasjonsnr: 952 505 319	**Andelsnr:**	00002	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 066**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	179
	Felleskostnader	1 815
	Renter og avdrag	244
	Trappevasktillegg	350
	Kabel-TV-avgift	478

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	24 784	Gjeld siste årsoppg.:	26 565
Klient ajourf. lån:	460 220,48	Klient gj. s. årsoppg.:	493 278

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126169319, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 27.08.2025: 5.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 13
- Saldo per 27.08.2025: 159 511
- Andel av saldo: 8 590
- Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2028)

Lånenummer: 16363141661, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 27.08.2025: 5.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 40
- Saldo per 27.08.2025: 300 709
- Andel av saldo: 16 194
- Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Amelie Lied Haga
Adresse:	Thereses Gate 31 K
Postnr/-sted:	0354 OSLO
E-post:	N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	26 565	Andre inntekter:	1 148
Annen formue:	19 134	Utgifter:	1 678		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 000

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgate 31 J-L	**Vår ref.:**	179/2	**Fødselsdato eier:** 13.02.1996
Thereses gate 31 J	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:** 24.10.1995
0354 OSLO	**Eiere:**	Louise Fallsen, Tobias Kirkeberg Hjorth	
Organisasjonsnr: 952 505 319			

7: Pålydende

Andelsnr:	00002	Partialobligasjonsnr:	00002

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	216/231
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870196

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.01.1990	SSBnr:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	51		
Parkeringstype:	Venteliste ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

PARKERING
Parkeringsplasser følger ikke leilighet ved salg. Styret fordeler etter venteliste. Leien er pr. juni 2025 kr 400,- pr. mnd.

FELLESGJELD
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet.
Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia.

VAKTMESTER- OG RENHOLDTJENESTE
Borettslaget har avtale med Sefbo AS.

SKILT
Styret arbeider med å finne løsning for merking av postkasser og ringeklokker. Dette for å erstatte dagens løsning med manuell merking for den enkelte.

Boligopplysninger:

Borettslaget Theresesgate 31 J-L	**Vår ref.:**	179/2	**Fødselsdato eier:**	13.02.1996
Thereses gate 31 J	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.10.1995
0354 OSLO	**Eiere:**	Louise Fallsen, Tobias Kirkeberg Hjorth		

Organisasjonsnr: 952 505 319

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

Annen informasjon:

Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til amelie.lh@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

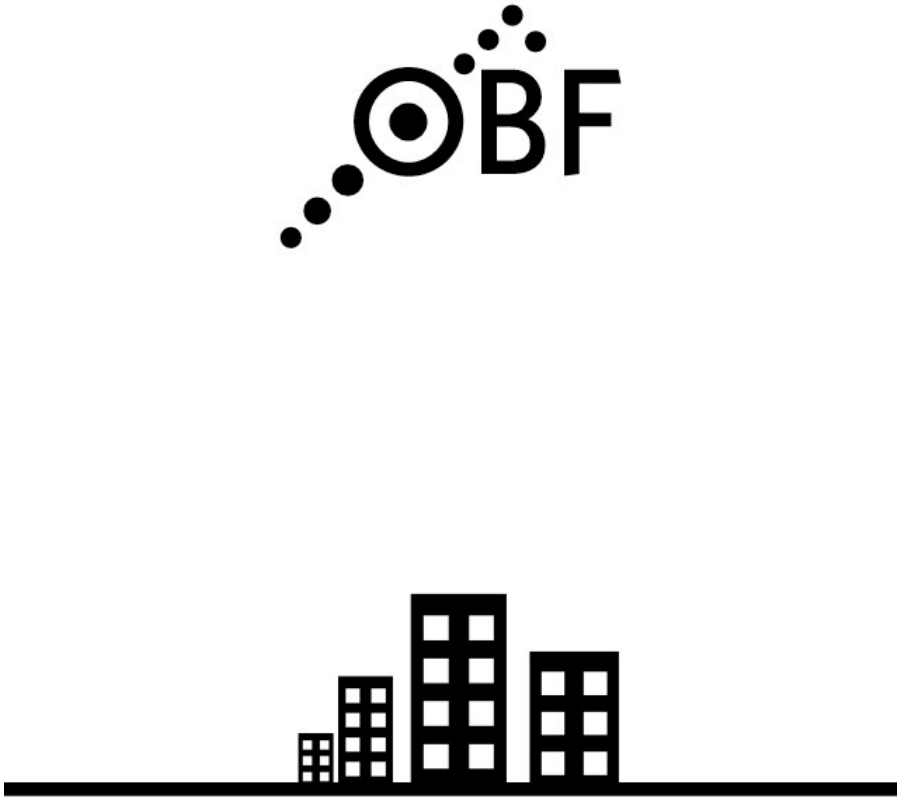
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L mandag 26.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navneforteqnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 390 485 550 918 0

Passord: m3uX7jx6

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Mandag 26.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80.000,- Dette skyldes at det har vært en dobling i arbeidsbelastningen siste år. Styret vil forsøke å få økningen dekket av utbygger i Thereses gate 31.

4. Orientering

Styret har arbeidet med husordensregler, og håper å bli ferdig til Generalforsamlingen slik at det kan orienteres om disse.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om bytte av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Borettslaget Theresesgate 31 J-L for kr 4 500,- eks. mva. i årlig revisjonshonorar (2025-priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Det vedtas av generalforsamlingen å bytte revisor til Blåberg AS iht. tilbud

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Amelie Lied Haga

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Synne Nævisdal Lundstøl

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Tobias Kirkeberg Hjorth

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Viktor Nesheim og Helge Ødegaard

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.05.2025

Styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Styreleder, Amelie Lied Haga
Styremedlem, Tobias Kirkeberg Hjorth
Styremedlem, Synne Nævisdal Lundstøl
Varamedlem, Viktor Nesheim
Varamedlem, Helge Ødegaard

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Amelie Lied Haga
Styremedlem, Tobias Kirkeberg Hjorth
Styremedlem, Synne Nævisdal Lundstøl
Varamedlem, Viktor Nesheim
Varamedlem, Helge Ødegaard

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på amelie.lh@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Borettslaget Theresesgate 31 J-L er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952505319. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester og rengjøring: Sefbo AS

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om bredbånd og Kabel-TV med Telia.

Nøkler, skilt

Styret har igangsatt, og arbeider fremdeles med, å finne løsning for ordentlig merking av postkasser og ringeklokker for å erstatte dagens løsning med manuell merking av postkasse/ringeklokke av den enkelte.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannslukkere i fellesområder
- Kontroll av brannalarmsystemet
- Kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Theresesgate 31 J-L er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870196.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Videokontroll av kloakkrør i kjeller

- Utbedring av det elektriske anlegget i kjelleren samt utbedring av sikringsskap

2023:

- Sikring av kjelleren mot skadedyr

2022:

- Montering og installering av heldekkende brannalarmanlegg

- Feiing av pipeløp og tilsyn av skorsteiner og pipeløp

- Skifte av soilrør i leilighet andel H0201 til tak i andel H0301 i oppgang J i forbindelse med vannlekkasje

- Skifte av hovedstoppekran

2021:

- Utelamper over søppelområdet er utbedret.

- Varmtvannsbereder på vaskerom er utbedret.

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden hatt fokus på: oppfølging av byggeprosjekt Theresesgate 31, oppfølging byggeprosjekt Kvinnegården, generelt vedlikehold, herunder vedlikehold av det elektriske anlegget, en forsikringssak, overgang til Fiber, undersøkelser rundt å få ført mer strøm inn til bygget, vannlekkasje fra nedløpsrør, overgang til digitalt parkeringssystem, merking av ringeklokker og postkasser, utkast til diverse ordens- og utleiereglement

16.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	744 460	682 540	751 902	778 474
Sum		**744 460**	**682 540**	**751 902**	**778 474**
Sum		**744 460**	**682 540**	**751 902**	**778 474**
Forretningsførsel og revisjon	2	72 688	69 977	72 900	75 500
Lønn og honorar	3, 4	46 781	20 538	43 538	91 280
Vedlikehold	5	242 086	82 318	140 000	100 000
Eksterne tjenester	6	126 421	90 652	110 000	107 000
Kabel-tv og bredbånd		117 603	111 862	117 603	120 663
Forsikring		107 975	102 563	108 000	119 000
Kommunale avgifter		50 848	43 144	59 320	51 000
Brensel og strøm		27 855	13 289	16 000	27 000
Andre driftsutgifter	7	30 780	38 582	34 500	20 000
Sum		**823 037**	**572 925**	**701 861**	**711 443**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-78 577**	**109 615**	**50 041**	**67 031**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-78 577**	**109 615**	**50 041**	**67 031**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	11 718	13 268	0	0
Rentekostnad	9	31 237	29 817	30 028	27 258
Andre finansposter	10	-9 593	-9 054	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-9 927**	**-7 495**	**-30 028**	**-27 258**
Årsresultat	**11**	**-88 503**	**102 120**	**20 013**	**39 773**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-64 811	-61 252	-63 375	-66 990
Endring i disponible midler	**11**	**-153 314**	**40 867**	**-43 362**	**-27 217**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	1 417 038	1 417 038
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 417 038**	**1 417 038**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	239 720	228 672
Andre fordringer		6 594	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		210 628	370 291
Innestående på særvilkår		35 907	34 682
Sum omløpsmidler		**492 848**	**633 646**
SUM EIENDELER		**1 909 886**	**2 050 683**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	2 100	2 100
Annen egenkapital 1.1		578 392	476 272
Årets resultat	11	-88 503	102 120
Sum egenkapital		**491 989**	**580 492**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	493 279	558 090
Borettsinnskudd	15	786 915	786 915
Sum langsiktig gjeld		**1 280 194**	**1 345 005**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 356	3 783
Leverandørgjeld		132 289	112 609
Påløpne renter		155	3 481
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	3 556
Annen kortsiktig gjeld		2 904	1 757
Sum kortsiktig gjeld		**137 703**	**125 187**
Sum gjeld		**1 417 897**	**1 470 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 909 886**	**2 050 683**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Sted:_____, dato:_____

Amelie Lied Haga Styreleder	Tobias Kirkeberg Hjorth Styremedlem	Synne Nævisdal Lundstøl Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	386 584	353 364	386 624	402 317
3607 Renter og avdrag	92 006	85 656	92 123	94 246
3611 Inntekt trappevask	88 200	88 200	88 200	88 200
3612 Inntekt kabel-tv	112 770	88 200	112 755	119 994
3645 Inntekter parkeringsplasser	55 200	62 200	67 200	72 000
3690 Andre inntekter	6 000	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	3 700	4 920	5 000	1 717
Sum	**744 460**	**682 540**	**751 902**	**778 474**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	5 900	5 500
Forretningsførerhonorar	54 762	53 952	56 000	56 000
Annen regnskapsførsel	11 676	10 400	11 000	14 000
Sum	**72 688**	**69 977**	**72 900**	**75 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	41 000	18 000	41 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	5 781	2 538	2 538	11 280
Sum	**46 781**	**20 538**	**43 538**	**91 280**

Laget har en vaktmester i deltidsstilling og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 425	48 394	140 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	188 130	10 163	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	1 875	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 531	21 886	0	0
Sum	**242 086**	**82 318**	**140 000**	**100 000**

Styret mener at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppvele verdiforringelse av bygningen.

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	18 345	25 322	25 000	19 000
6360 Renhold	32 614	27 736	30 000	31 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	38 886	23 288	25 000	40 000
6725 Juridisk rådgivning	3 090	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	33 485	14 307	30 000	17 000
Sum	**126 421**	**90 652**	**110 000**	**107 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 160	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 785	1 386	1 500	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	311	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 901	3 407	3 000	0
7772 Andre gebyrer	5 150	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 044	13 588	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 021	13 612	30 000	20 000
Sum	**30 780**	**38 582**	**34 500**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	11 453	13 268	0	0
8059 Andre renteinntekter	265	0	0	0
Sum	**11 718**	**13 268**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1212.61.69319	12 183	12 461	11 722	9 765
8143 Lånenr 1636.31.41661	19 054	17 356	18 306	17 493
Sum	**31 237**	**29 817**	**30 028**	**27 258**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-9 593	-9 054	0	0
Sum	**-9 593**	**-9 054**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**508 459**	**467 592**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-88 503	102 120
Avdrag langsiktig lån	-64 811	-61 252
B. Årets endring i disponible midler	**-153 314**	**40 867**
C. Disponible midler 31.12	**355 145**	**508 459**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	119 057	107 975
1749 Forskuddsbetalte kostnader	120 663	120 697
Sum	**239 720**	**228 672**

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 21 andeler a kr. 100.

Noter 179 Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Dekke vedlikeholdsutgifter i forbindelse med utbedring av fasaden.	
Lånenummer:	**16363141661**	**12126169319**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	30.09.2028
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	600 000
Lånesaldo 01.01:	337 896	223 750
Avdrag i perioden:	26 166	42 201
Lånesaldo 31.12:	**311 730**	**181 549**
Saldo 5 år frem i tid:	186 310	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126169319	1	15 912	15 912
	1	13 228	13 228
	1	10 736	10 736
	6	9 777	58 662
	1	7 093	7 093
	11	6 902	75 922
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363141661	1	27 322	27 322
	1	22 713	22 713
	1	18 434	18 434
	6	16 788	100 728
	1	12 180	12 180
	11	11 850	130 350

Note 15 - Borettsinnskudd

Pantelån og borettsinnskudd er sikret med pant i bygning som har en bokført verdi på kr. 1 417 038.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 417 038
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 417 038
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 417 038
Antatt levetid i år :	

Note 17 - Bygninger

Bygningen er oppført i 1901. Borettslaget ble stiftet i 1983. Opprinnelig kostpris er ukjent, men dagens bokførte verdi er kr. 1 417 038. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgate 31 J-L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Styreleder	Amelie Lied Haga (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Synne Nævisdal Lundstøl (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Tobias Kirkeberg Hjorth (sign.)	23.04.2025

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Theresesgate 31 J-L som viser et underskudd på kr. 88 503. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.05.2025

ALPHA REVISJON AS

Borettslaget Theresesgate 31 J-L – Revisjonsberetning 2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.05.2025 13:32:49

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Theresesgate 31 J-L mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Theresesgate 31 J-L

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 13 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Amelie Lied Haga valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 80.000,- Dette skyldes at det har vært en dobling i arbeidsbelastningen siste år. Styret vil forsøke å få økningen dekket av utbygger i Thereses gate 31.

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 80 000,-.
1 stemme mot, 13 stemmer for, 1 stemme blank

4. Orientering

Styret har arbeidet med husordensregler, og håper å bli ferdig til Generalforsamlingen slik at det kan orienteres om disse.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om bytte av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Borettslaget Theresesgate 31 J-L for kr 4 500,- eks. mva. i årlig revisjonshonorar (2025-priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Blåberg AS ved Steinar Arild Loven ble enstemmig valgt som revisor for borettslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Amelie Lied Haga

Vedtak:
Amelie Lied Haga ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Synne Nævisdal Lundstøl

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Tobias Kirkeberg Hjorth

Vedtak:
Kristoffer Klausen ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Viktor Nesheim og Helge Ødegaard

Vedtak:
Kathleen Marianayagam og Helge Ødegaard ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 17.47

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Amelie Lied Haga, for 2 år
Styremedlem, Kristoffer Klausen, for 2 år
Styremedlem, Tobias Kirkeberg Hjorth, 1 år igjen
Varamedlem, Kathleen Marianayagam, for 1 år
Varamedlem, Helge Ødegaard, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Theresesgate 31 J-L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Amelie Lied Haga (sign.)	02.06.2025



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

24.07.2025 07:25:49 AR6891600763

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Thereses gate 33A, 0354 OSLO		
Kommune:	0301		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	
216	232	0	

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bygg under 70 m², ikke boligformål

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Ønsker å sette opp pergola over eksisterende gjesteområde i bakgården til Godt Brød

24.07.2025 07:25:49 AR6891600763

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-132GO

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Øystein Aleksander Løvlie

E-post:	oystein@goidtbrod.no
Telefon:	91561900

24.07.2025 07:25:49 AR691600763

Filvedlegg:

Situasjonsbeskrivelse.pdf
Tillatelse fra styret i sameiet TG33A.pdf
GB TG Pergola Skisse.jpg
GB TG Pergola Skisse.jpg

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Godt Brød Bislett AS
Organisasjonsnummer:	985092133
Telefon:	-
E-post:	richard@bakeverksted.no
Postadresse:	Thorvald Meyers gate 49, 0555 OSLO

Nabovarselet er signert av

ØYSTEIN ALEKSANDER LØVLIE på vegne av GODT BRØD BISLETT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

24.07.2025 07:25:49 AR691600763



Fra: Tim Tinius Ramsey <tim.ramsey@heimstaden.no>
Sendt: torsdag 9. juni 2022 10:53
Til: Øystein Løvlie <oystein@godtbrod.no>
Kopi: Annika Hvesser-Lewis <annika@godtbrod.no>; Kai Sjøvold <Kai.Sjovold@heimstaden.no>
Emne: SV: Oppsummering møte Pergola og takoverbygg Rampe til bakgård og Seksjonens bruk av fellesarealer

[EKSTERN] Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Sjekk lenker og vedlegg før du åpner

Hei Øystein,

Årsmøtet aksepterte enstemmig for etablering av pergola og tetting under balkong. Limer inn fra referatet:

Sak fra Godt Brød: Installasjon av Pergola og tetting under balkong (2/3-flertall)

Vedtak:
Årsmøtet aksepterte enstemmig denne etableringen, forutsatt at leietaker av denne seksjonen i sin helhet bekoster etablering og alt fremtidig vedlikehold av denne, samt at tiltaket er/blir godkjent av Plan og Bygningsetaten.

Kind regards / Vennlig hilsen

Tim Tinius Ramsey
Commercial Letting Officer
+47 900 38 300

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET THERESESGATE 31 J-L

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Theresesgate 31 J-L. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 21 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk for godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjopsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av borettslagsloven og disse vedtekter.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag i gangene eller på annen måte om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Varsel kan også skje elektronisk til de andelseierne som har akseptert dette jfr borettslagslovens § 1-6. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for første overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere i 2. og 3. etasje og senere utbyggere av balkonger er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utbedring av skader som måtte oppstå på sine respektive balkonger. Den enkelte balkongeier må selv dekke utgiftene.
Balkongeierne må til enhver tid rette seg etter borettslagets, gjennom styrets,eventuelle krav til estetikk og vedlikehold/sikkerhet. Ingen økonomiske belastninger knyttet til balkongene skal belastes borettslaget.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[2]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

[2] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager for generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

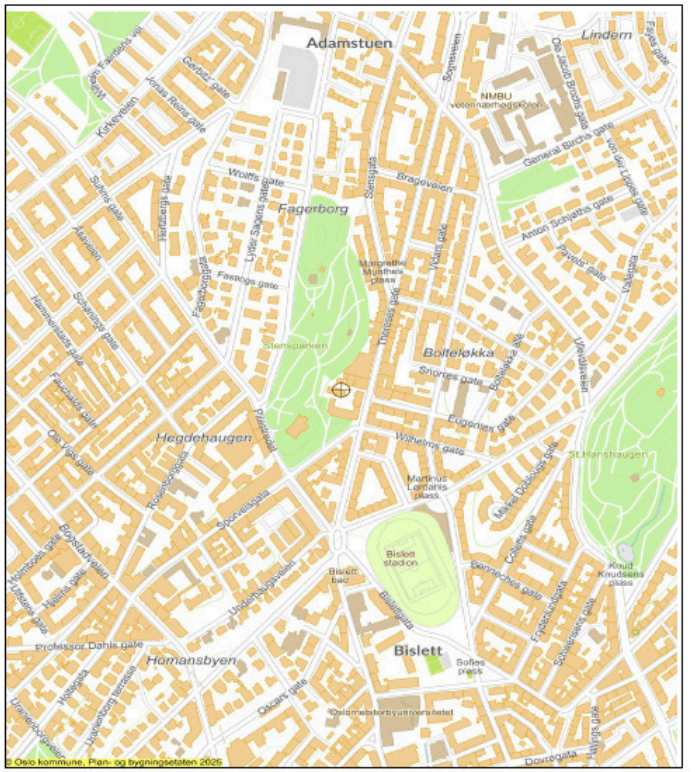
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

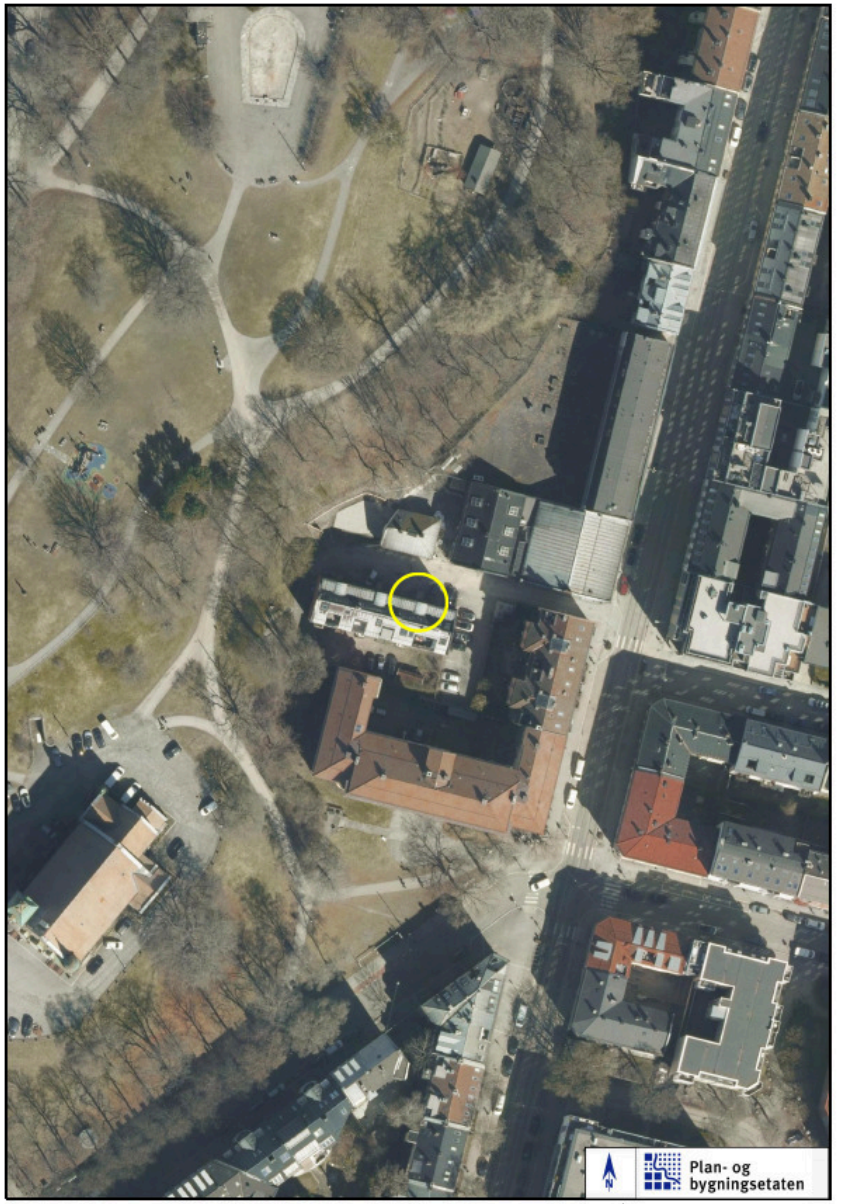
Oversiktskart

Adr.: Thereses gate 31 J
Gnr bnr : 216 / 231
Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Marienlyst



Dato: 21.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off friområde
Adresse/eiendom



Thereses gate 31 J Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.08.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Marie Ottesen
THERESES GATE 31J

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517370
8696287

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 231

Vi viser til bestilling av 20250819 for THERESES GATE 31J.

GNR. 216 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1068 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

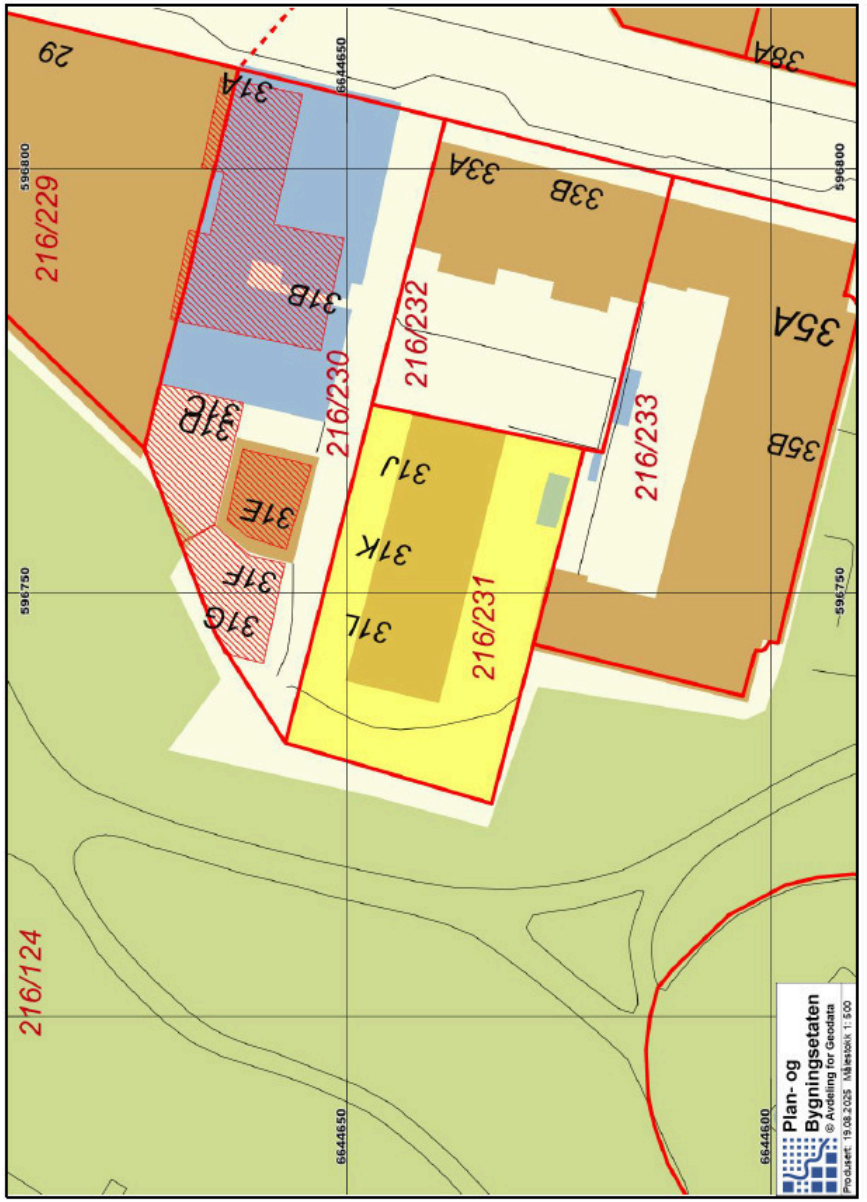
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 216 /231 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	1101
HUSLØPENR	28
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, THERESESGATE 31B
LENGDE	3350
BREDDE	1000
ANTALL SKORSTEINER	4
FELTREGISTRERT AV	AOS
FELTREGISTRERT DATO	30.07.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 30/07-1994 SAMUEL HAUKNES
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	4
ETASJE, MERKNAD	UTBYGGET LOFT
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	INGEN BYGGEMELDING HOS PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO, BYGGESAKRIVET. PÅ KART FRA 1901.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	SAMMENBYGD MED GARASJER.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM RANDSONE. MURBYEN I OSLO.
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	MED ARKER
TAKFORM, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

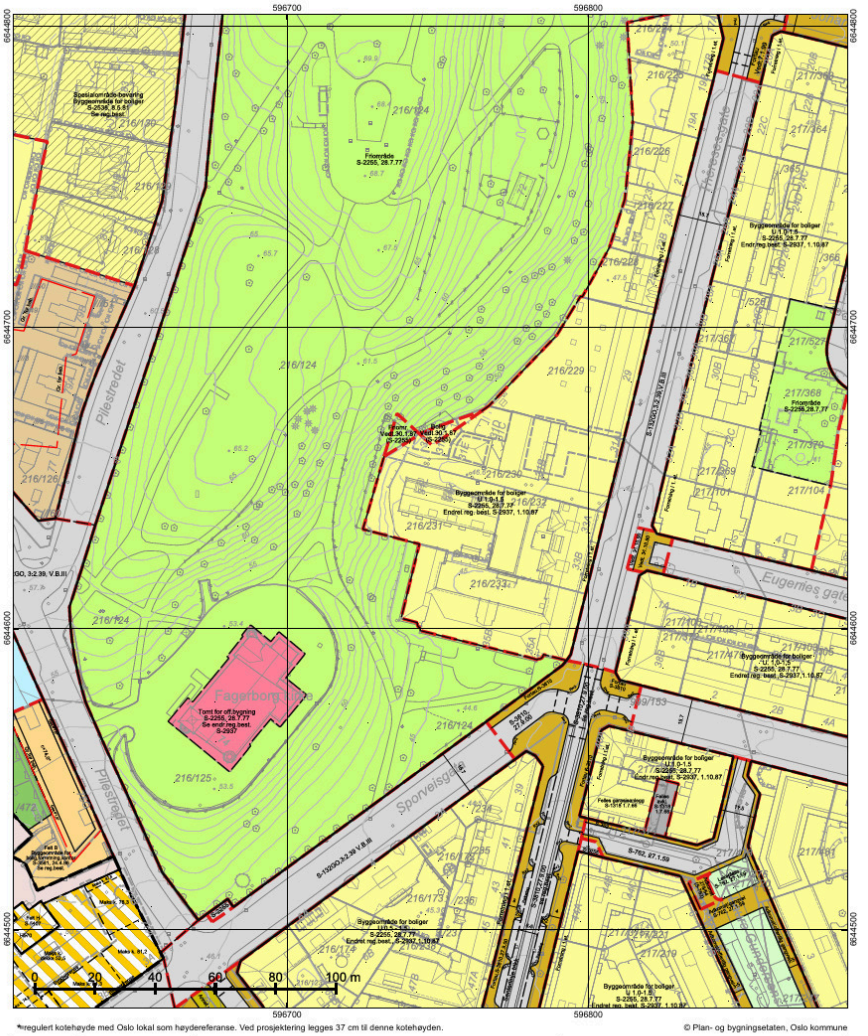
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330352/ 86517370
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: THERESES GATE 31J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/231

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596700
596800
6644800
6644700
6644600
6644500
Pilestredet
Sporveisgata
Eugenies gate
Fagerborg kirke
Spesialområde bevaring
Bygningsområde for boliger
S-2036, 8,5 f
Se reg.best.
Fellesområde
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U 1-5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

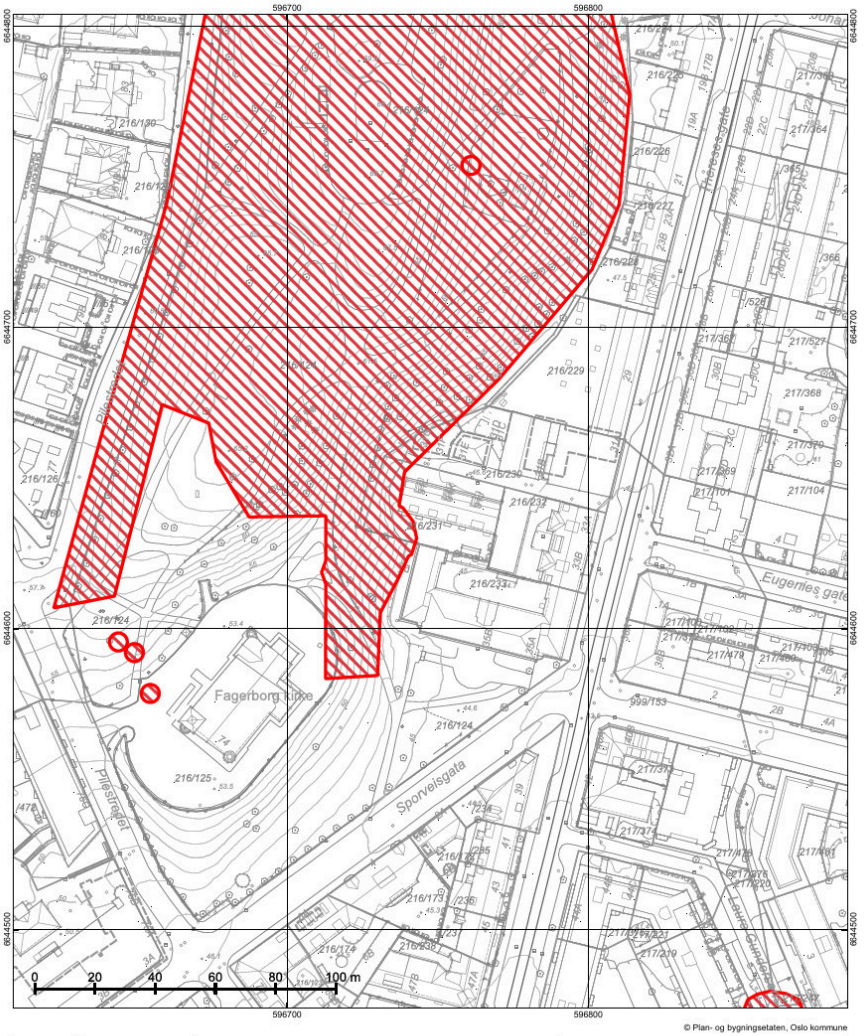
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

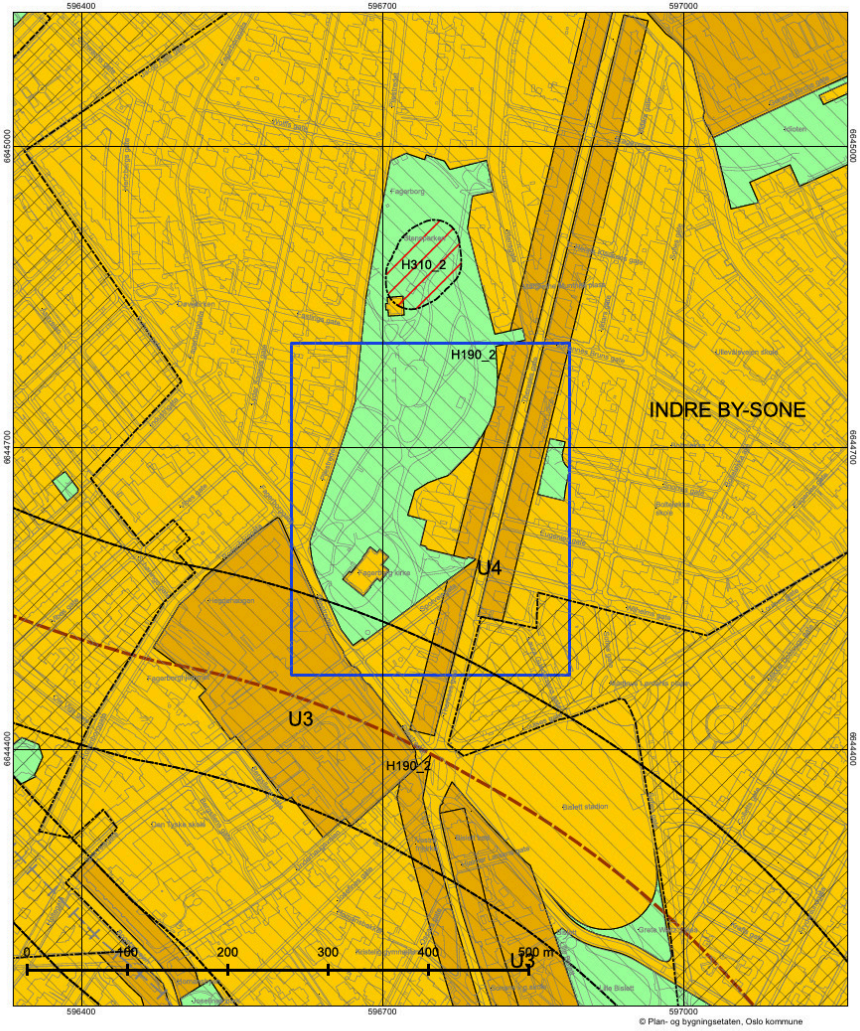
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330352/ 86517370
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: THERESES GATE 31J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/231

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330352/86517370
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202760
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	25.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	THERESES GATE 31J
Postadresse:	0354 OSLO
Matrikkel:	0301-216/231

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak. Mangelfullt tegningsgrunnlag for første etasje.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202760

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

ANMELDELSE. N.D. 1911/38

Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. motorverksted

på matr.nr. 31 Theresegate

Innlevert 11.okt.1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 12-10-1938.

Ad: matr.nr. 31 Theresegaten. 1389/35.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Der må anskaffes nye bøtter til privetene.

Oslo helseråd, den 31.oktbr. 1935.

Efter bem.:

mottatt: 31 OKT. 1935

Oversendes hr. brandsjefen.

Oslo, 2/11-35

OSLO BRANDVESEN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 [illegible] 55 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Lager samt nytt tak mellom bygn. A og B

Arbeidssted: Thereses gate 31 | Matr.nr. | Lnr. 83/2822

Byggherre | Ansvarshavende

Sameiet Thereses gate 31
v/H. P. Ektvedt
Østre Aker vei 19
0581 OSLO 5

AH/tfn

Dato 10.febr.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Parkeringsforholdene som pågår det meste av døgnet er ikke tilfredsstillende for brannvesenets rednings- og slukkemateriell, konfr. forskriftene til brannloven § 28.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt nødvendige av samten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ERIKSEN SKAJAA ARKITEKTER AS
St. Halvards plass 1
0192 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201411015-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Toini Valen | Dato: 08.12.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 31B	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	Espen Bowitz	Adresse:	Thereses gate 31 B, 0354 OSLO
Søker:	ERIKSEN SKAJAA ARKITEKTER AS	Adresse:	St. Halvards plass 1, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 31 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 07.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201411015			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		17.10.2014	4/3
Plan tak		26.10.2014	4/10
Snitt AA		23.10.2014	4/11
Snitt BB		23.10.2014	4/12
Eksisterende og nytt snitt CC		26.10.2014	4/13
Fasade sør		23.10.2014	4/14
Fasade nord		23.10.2014	4/15
Plan loft		30.04.2015	6/8

Pålegget om ferdigstillelse av 26.05.2015 er med dette oppfylt.

Klageadgang
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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Espen Bowitz, Thereses gate 31 B, 0354 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Balders gate 26
0263 OSLO

Dato: 16.09.2019

Deres ref.: MILLE MEE HERSTAD | Vår ref.: 201710622-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 31B	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	Mette Jacobsen	Adresse:	Louises gate 15 D, 0169 OSLO
Søker:	LIE ØYEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Balders gate 26, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Thereses gate 31 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 13.09.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.09.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Mette Jacobsen, Louises gate 15 D, 0169 OSLO, mewellja@icloud.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: 14.04.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201506372-4 Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THERESES GATE 31B	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	Amund Nordal	Adresse:	Thereses gate 31 B, 0354 OSLO
Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Thereses gate 31 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506372			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	04.05.2015	1/9
Plan	103	04.05.2015	1/12

Klageadgang

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.04.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Amund Nordal, Thereses gate 31 B, 0354 OSLO, amundnordal@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Tømr. av dusj/W.C.-rom i 1.etg.

Arbeidssted	Matrikkel	Løpenr.
Theresesgate 31 B		86/4600

Byggherre | Ansvarlig for arbeidet

Oddvar Røsten
Theresesgt. 31 B

0168 OSLO 1

AH/tfn

Dato 4.mai 1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

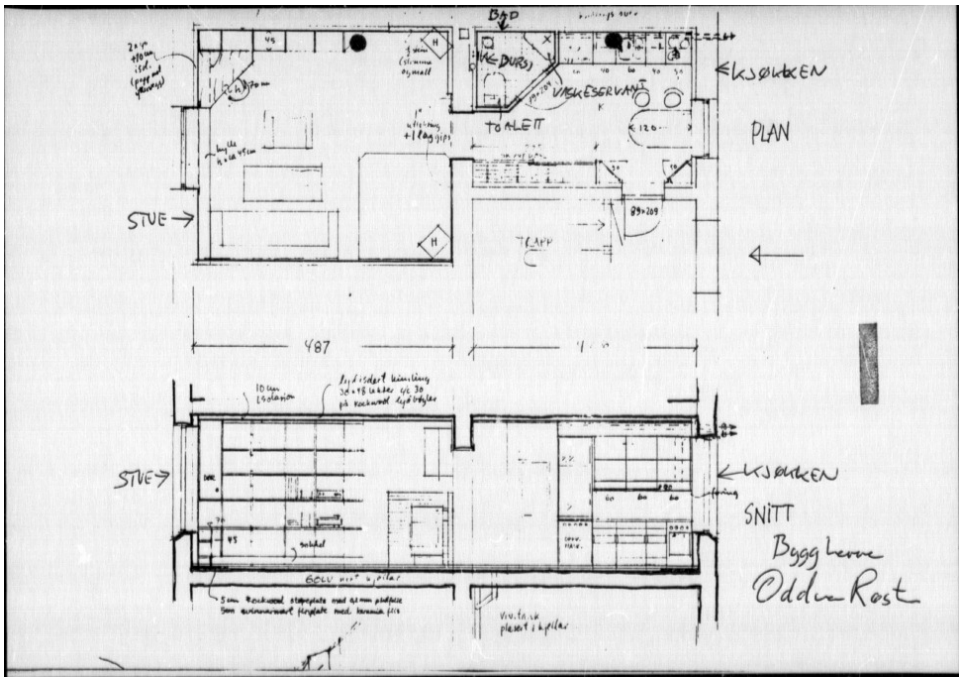
Bm.

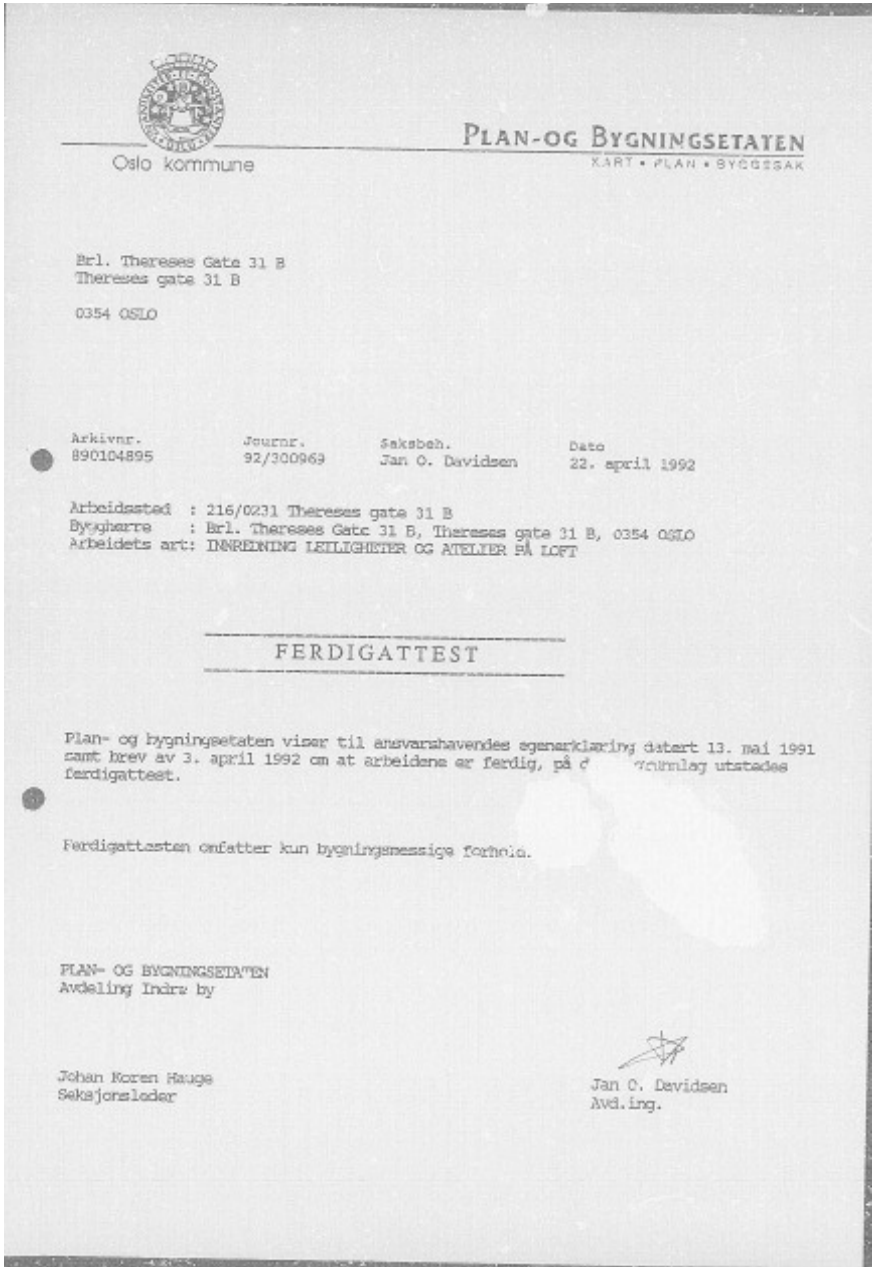
Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisk.





Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brl. Thereses Gate 31 B
Thereses gate 31 B

0354 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
890104895	92/300969	Jan O. Davidsen	22. april 1992

Arbeidssted : 216/0231 Thereses gate 31 B
Byggherre : Brl. Thereses Gate 31 B, Theresas gate 31 B, 0354 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHETER OG ATELIER PÅ LOFT

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes egenerklæring datert 13. mai 1991 samt brev av 3. april 1992 om at arbeidene er ferdig, på d[illegible] grunnlag utstedes ferdigatteest.

Ferdigattesten omfatter kun bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NOREL AS
Gamleveien 479
1484 HAKADAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202210625 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Oleksandra Kuslii	Dato: 18.12.2024

Adresse:	THERESES GATE 31 J-K-L	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET THERESESGATE 31 B	Søker:	NOREL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thereses gate 31 J-K-L

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 23.08.204.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 23.08.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

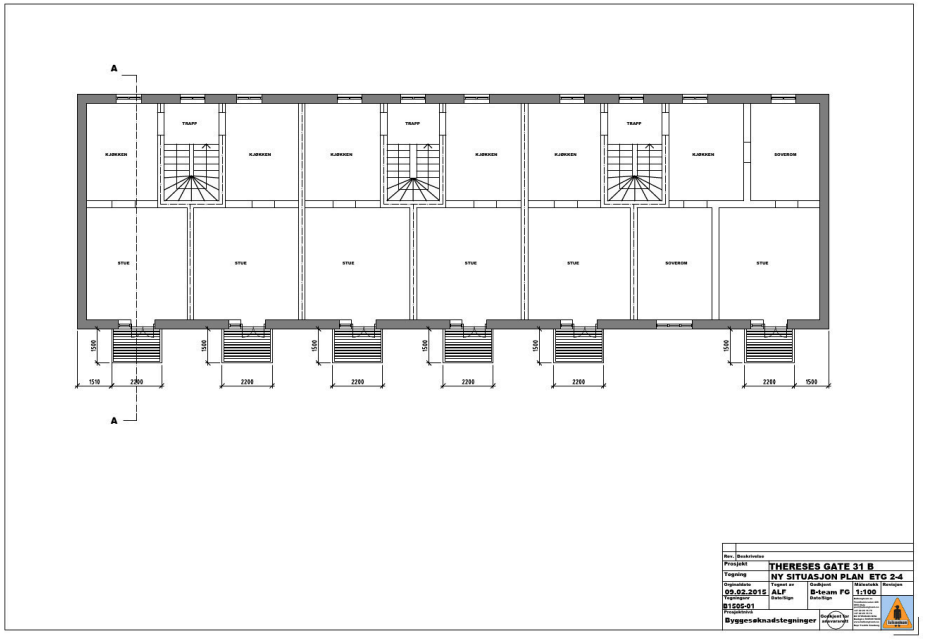
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Oleksandra Kuslii - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
BORETTSLAGET THERESESGATE 31 B, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201503498-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 02.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 31B	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Theresesgt 31 B	Adresse:	Thereses gate 31 B, 0354 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THERESES GATE 31 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201503498			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	16.02.2015	1/12
Plan	B-1505-01	09.02.2015	1/16
Snitt	B-1505-03	09.02.2015	1/17
Fasade	B-1505-02	09.02.2015	1/18

Klageadgang
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 02.11.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sameiet Theresesgt 31 B, Thereses gate 31 B, 0354 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

G.E.Bentzen & Co AS
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Dato: 11.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201114785-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 31B	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	Markus Andersson	Adresse:	Thereses gate 31 B, 0554 OSLO
Søker:	G.E.Bentzen & Co AS	Adresse:	Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THERESES GATE 31 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.03.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Markus Andersson, Thereses gate 31 B, 0554 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Våtrom entreprenøren as
Koppervikdalen 69
3036 DRAMMEN

Dato: 27.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201104439-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 31B	Eiendom:	216/231/0/0
Tiltakshaver:	Sølvi Glendrange	Adresse:	Thereses gate 31 B, 0354 OSLO
Søker:	Våtrom entreprenøren as	Adresse:	Koppervikdalen 69, 3036 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THERESES GATE 31 B

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

Det viser til søknad om ferdigattest av 26.04.2011

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.04.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Sølvi Glendrange, Thereses gate 31 B, 0354 OSLO, glendrange@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

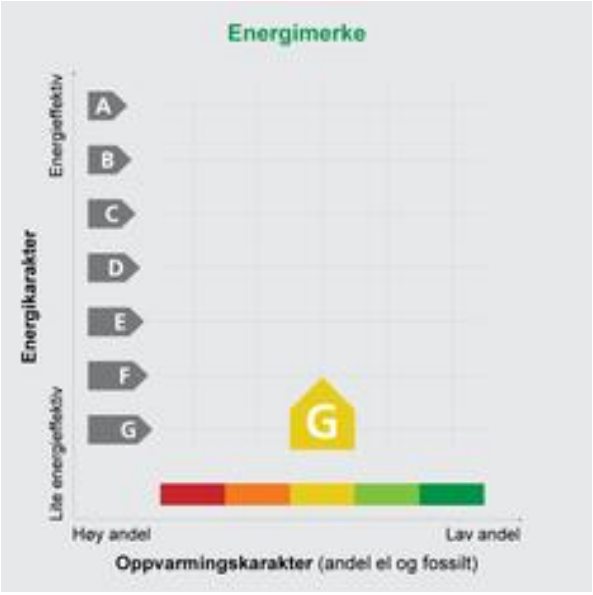
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Thereses gate 31 B
Postnr	0354
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	231
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	81394733
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-914602
Dato	12.08.2018



Innmeldt av	Bjarte Frøyland

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0302/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 31J 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no