PRIVATMEGLEREN

THERESES GATE 13 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

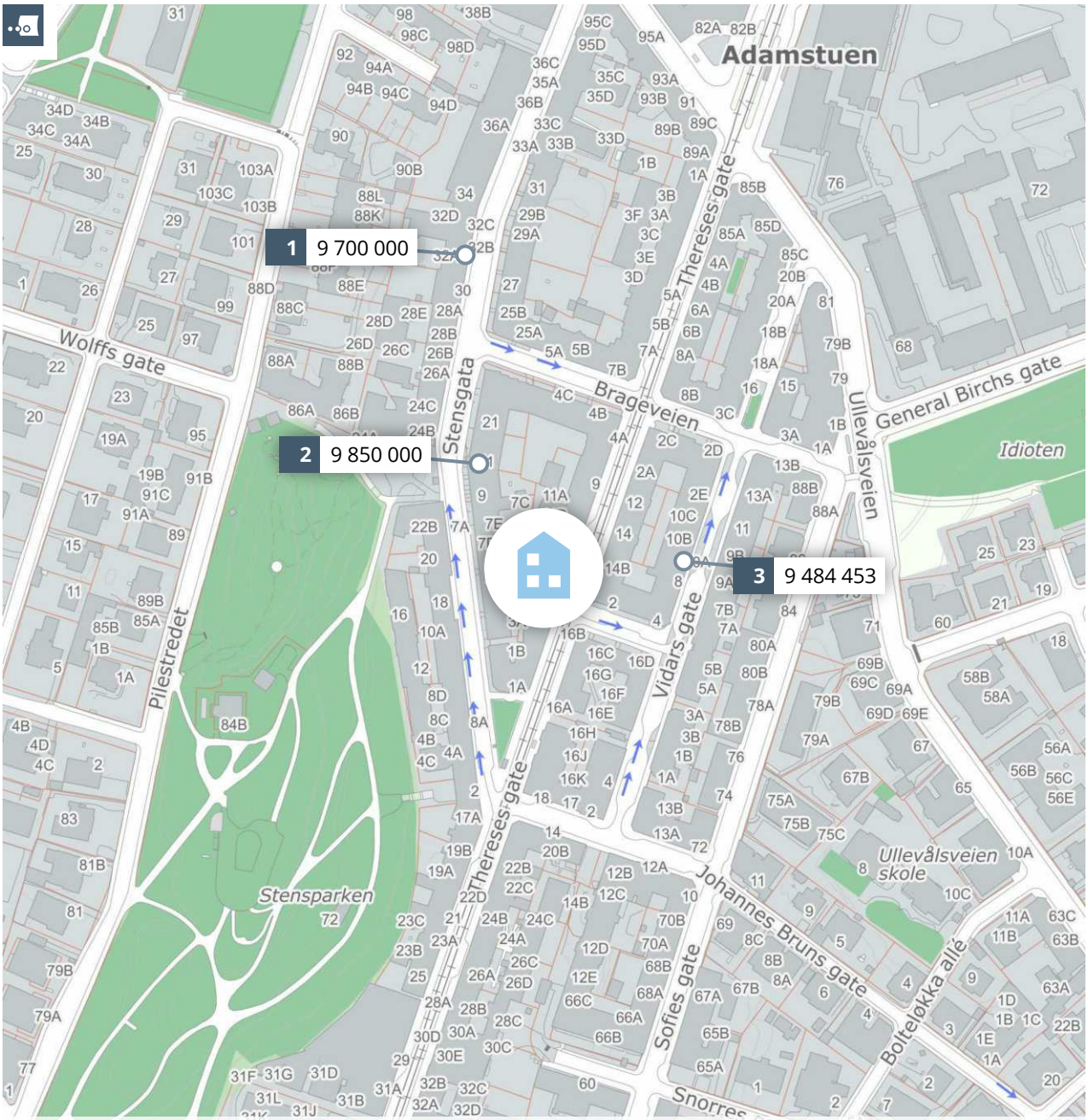
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THERESES GATE 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 04.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thereses gate 13 B, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 216 BNR 222 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 6

Verdivurdert til

9 400 000

257 798	9 657 798	125 426
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	8 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	6 224
Formue	20 721
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stensgata 32 A 72 m²	1904	3. etg	2 sov	15.03.2026	9 790 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**134 722**
2	Stensgata 11 75 m²	1936	5. etg	2 sov	16.06.2026	9 000 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**131 333**
3	Vidars gate 10 A 76 m²	1933	4. etg	3 sov	21.05.2026	8 900 000	**9 400 000**	84 453	9 484 453	**124 795**

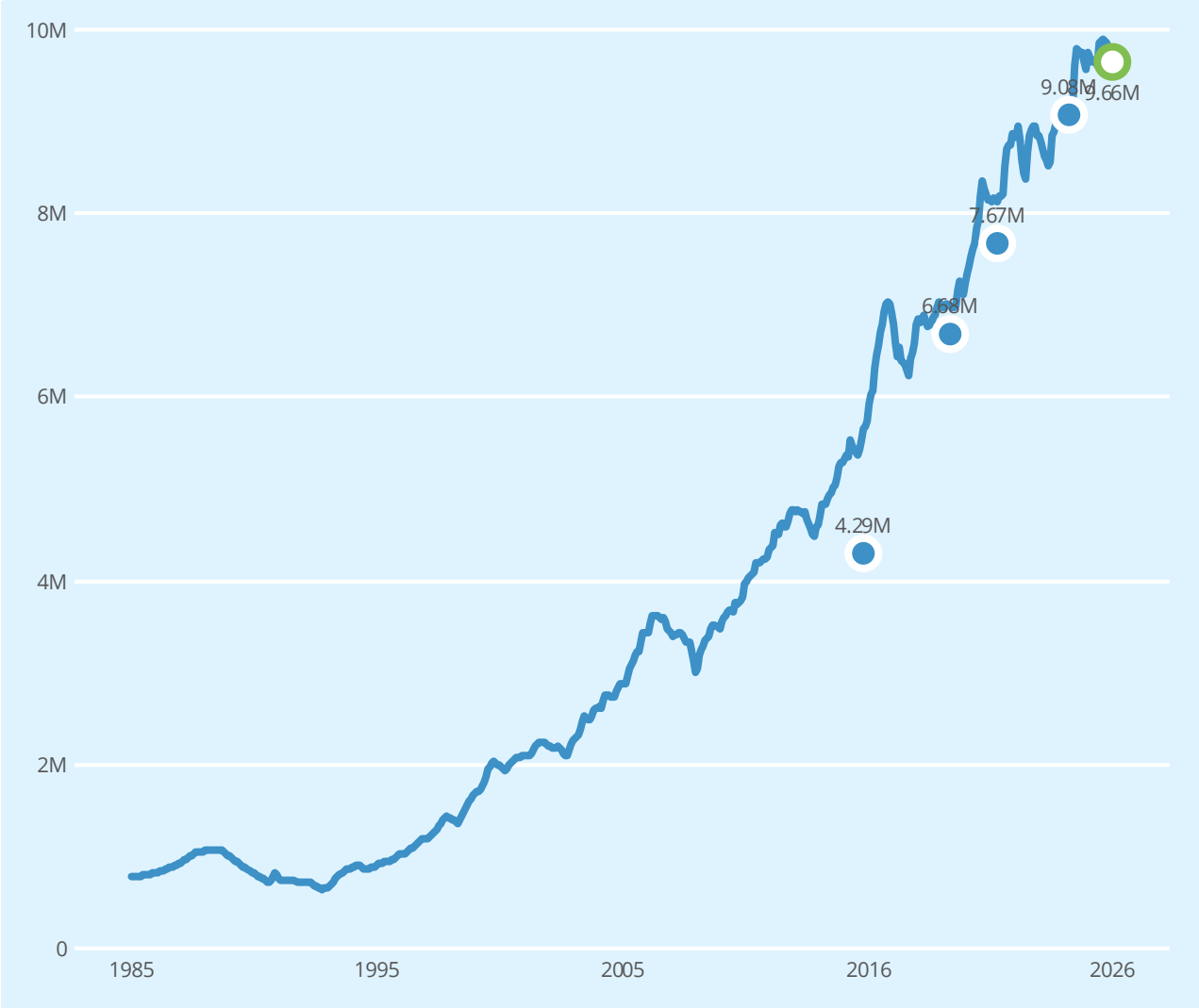
Thereses Gate 13 B er en leilighet med gjennomtenkt planløsning med lyse og romslige oppholdsrom, gode vindusflater og en behagelig romfølelse. Den gjennomgående utformingen bidrar til godt lysinnslipp fra flere retninger, og balkongen som er i overkant av 3 kvm gir et hyggelig uteområde.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2024	28.10.2024	03.02.2025	8 290 000	8 810 000	273 739	9 083 739	
14.06.2021		16.09.2021	7 400 000	7 665 000	0	7 665 000	
15.09.2019	24.09.2019	26.11.2019	5 800 000	6 600 000	82 291	6 682 291	
08.01.2016	19.01.2016	05.04.2016	3 690 000	4 250 000	42 005	4 292 005	
28.06.2006		28.06.2006	-	900 000	-	900 000	2
28.02.1985		28.02.1985	-	196 700	-	196 700	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

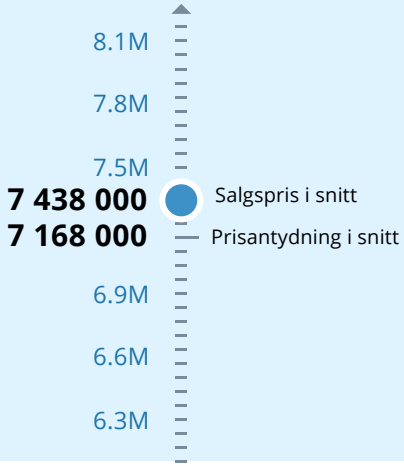


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

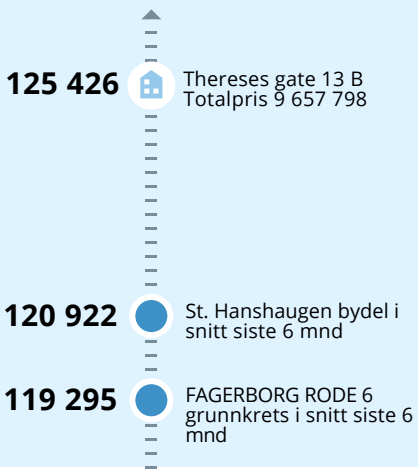


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Thereses gate 13 B , 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 222, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26149 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LO2501

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med vestvendt balkong, beliggende på Bislett, bydel St. Hanshaugen i Oslo.

Leiligheten har noe naturlig ventilasjon samt noe mekanisk (motorisert avtrekksvifte på bad, samt ventilator med tilknytning til kanal på kjøkken).
Varmtvann fra bereder, plassert på bad.

Peisovn for vedfyring på kjøkken.
Ellers elektrisk oppvarming.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017/2018 (i henhold til tidligere prospekt).
Innredning med svartfargede fronter i Valcromat
Benkeplate i kompositt/marmor med underlimt kum i rustfritt stål.
2 lysarmaturer på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Separat toalettrom/wc, med veggmontert klosett og servant.
Det er opplyst at rommet ble totalrenovert i 2018.

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2018.
I henhold til tidligere prospekt ble bad og wc totalrenovert.
Arbeidene ble utført av Teknisk Rørservice AS og A-Membran AS.
Det ble byttet sluk, lagt ny membran på gulv og vegger, lagt varmekabler samt flislagt.
Avtrekksviften ble installert av Fagerborg Installasjon AS i 2020.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeider eller oppbygging.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Utgang fra stue til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, 1 loftsbod samt 1 bod i baktrapp.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er forskjeller mellom fremlagte byggetegninger og dagens planløsning:
- Kjøkken er flyttet fra opprinneilg plassering. Opprinnelig kjøkken er gjort om til stue.
- Stue og det ene soverommet har byttet plass.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

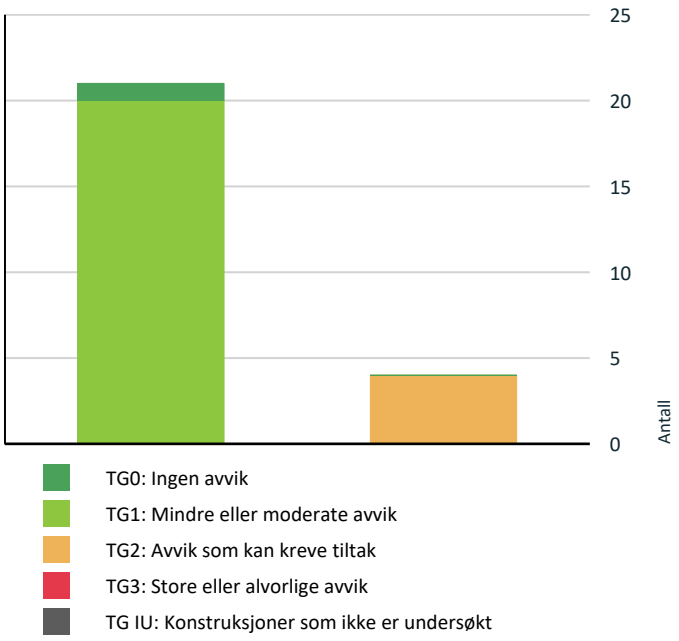
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
1902

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasje, kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Vinduene vurderes å være av eldre dato.
Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.
Det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, punktering av isolerglass og behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Utvendig treverk og overflatebehandling bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting av isolerglass eller hele vinduer må påregnes etter hvert som funksjon og tilstand tilsier det.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Eldre, trolig original tofløyet entrédør i malt trevirke med trådglassfelt.

Døren fremstår med normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte justering av hengsler og beslag samt overflatebehandling ved behov.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Noe glipe mellom dørblad og karm.
Entrédøren er av høy alder og har tydelig alders- og bruksslitasje. Bygningsdelen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre økt behov for vedlikehold, justering og reparasjoner. Dørens funksjon og overflater kan forringes ytterligere over tid.
Døren har heller ikke de samme lyd- og brannbeskyttelsen som nyere dører.

*Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av dørblad, hengsler, beslag og overflatebehandling. Reparasjon eller utskifting må påregnes når tilstand eller funksjon tilsier det.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong som vender inn mot gårdarom.

Balkong i stålkonstruksjoner.
Dekke i impregnert trevirke.

Rekkverk i svartlakkert stål med stående spiler.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. X120 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper i støpejern med malte inntrinn.
Reposer med originale fliser.
Øvrige flater er malte.

Tilstandsrapport

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad og wc.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Mosaikkfliser på bad og wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,94 m.

Det er stukkaturlister samt rosett, på kjøkken.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Noe oppsprekking i murpuss/maling på vegg i stue.
Overflatene fremsto ellers med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig på byggetidspunktet.

Det er utført kontrollmåling av planavvik i to rom i etasjen. Ved målingene ble det registrert planavvik utover toleransene i gjeldende standard.

I stuen ble det målt ujevnt gulv planavvik på ca. 30 og 40 mm gjennom rommet.

Boligen var møblert ved befaringen, og målingene er derfor utført på tilgjengelige områder. Kontrollmålingene er utført med laser og vurdert mot toleranseklasse PB.

Skjevheter kan forekomme i eldre bygninger, men det registrerte planavviket i stuen er vesentlig. Årsaken er ikke undersøkt nærmere som en del av denne befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert planavvik utover gjeldende toleranser. I stuen ble det målt planavvik på ca. 30 og 40 mm gjennom rommet,
Årsaken til skjevhetene er ikke undersøkt nærmere.
Slike skjevheter relativt vanlig i endre bygårder av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevhetene kan påvirke gulvenes planhet og bruksegenskaper. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke fastslås om forholdet skyldes normal aldring, setninger eller andre konstruksjonsmessige forhold.

*Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen. Dersom forholdet er av vesentlig betydning eller det registreres økende skjevheter, sprekker eller andre tegn til bevegelser, bør det gjennomføres nærmere byggtekniske og eventuelt statiske undersøkelser.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Peisovn for vedfyring er tilkoblet pipeløpet på kjøkken.

Det er montert gnistplate i messing på gulvet foran ildstedet.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen. Det forutsettes at installasjon og eventuelle endringer er kontrollert og godkjent av ansvarlig feiervesen eller annen relevant myndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, og glatte innerdører.
Eikedør med frostet glassfelt mot bad.
Skyvedør mellom kjøkken og soverom.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Soverom 1:
- Garderobeskap med profilerte fronter. Den ene fronten er for smal, i forhold til skroget.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2018.
I henhold til tidligere prospekt ble bad og wc totalrenovert.
Arbeidene ble utført av Teknisk Rørservice AS og A-Membran AS.
Det ble byttet sluk, lagt ny membran på gulv og vegger, lagt varmekabler samt flislagt.
Avtrekksviften ble installert av Fagerborg Installasjon AS i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på de fleste arbeider.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.

– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mosaikkfliser på vegger.

Malt himling.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj, i samsvar med NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende til sluk.

Selv om fallforholdene kan avvike fra de preaksepterte ytelsene i veiledningen til TEK17, vurderes gulvet å ha tilfredsstillende funksjon når bruksvannet ledes til sluk ved funksjonsprøvingen.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforholdene på øvrige deler av gulvet i minst to retninger. Ved de kontrollerte punktene ble det ikke registrert motfall eller fallforhold som medfører at bruksvann eller lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Kantsluk i plast og stål, med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 41 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter, og heldekkende servant.
I henhold til tidligere prospekt ble det montert ny servantinnredning i 2023.

Tilstandsrapport

Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin, i skap.

Nedsenket dusjsone med svingdør, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.
_____

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på ventil, tilknyttet ventilasjonskanal, slik det var mulig å observere ved befaring.

Tilluft tilføres via spalte under dør. Luftespalten er noe begrenset.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal. Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Det henvises i tillegg til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring på soverom, mot våtrommets våtsone.
Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017/2018 (i henhold til tidligere prospekt).

Tilstandsrapport

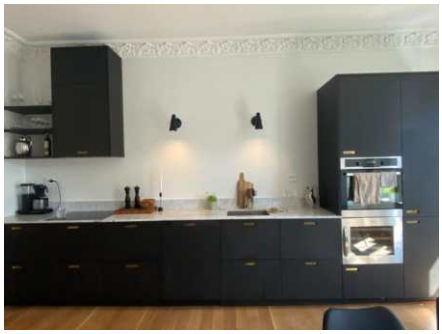
Innredning med svartfargede fronter i Valcromat
Benkeplate i kompositt/marmor med underlimt kum i rustfritt stål.
2 lysarmaturer på vegg over benk.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

_____

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført til ventilasjonskanal, slik det var mulig å observere ved befaring.
Skjulte konstruksjoner og rørføringer er ikke vurdert.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv og mosaikkfliser på vegger.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det påpekes at dreneringshullet er plassert noe høy opp på vegg.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Servant på vegg.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

_____

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.



4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via luftespalte under dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system.

Fordelerskap er plassert i vegg på bad, med adkomst via skap. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk), og rørkursene er merket.

Kjøkken:
Vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system. Det er montert tettemansjetter i overgangene mellom medierør og varerør.

Interne stoppekraner er plassert i fordelerskapet på bad.

Det er inspeksjonsluke i innkassingen på toalettrommet med adkomst til vann- og avløpsrør.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Øvrige rørføringer inngår i bygningens felles rørsystem og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll av de installasjonene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon på toalettrom og mekanisk avtrekksventilasjon på bad i form av elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen med avtrekk til ventilasjonskanal.

Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i boligen. Lufttilførsel forutsettes å skje ved åpning av vinduer.

Det ble heller ikke registrert luftespalter under alle innerdører eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rommene.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon og redusere oppsamling av fett.

Funksjon, luftmengder, kapasitet og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i boligen. Lufttilførsel forutsettes å skje ved åpning av vinduer. Det ble heller ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom alle rom.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende permanent tilluft og overstrømningsmulighet kan redusere luftutskiftingen og ventilasjonens samlede funksjon, noe som kan påvirke inneklimaet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent tilluft og overstrømningsmulighet mellom rommene. Bygningen er oppført i en periode da det gjaldt andre tekniske krav til ventilasjon enn i dag. Eventuelle oppgraderinger må derfor vurderes ut fra bygningens konstruksjon og eventuelle føringer fra boligselskapet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder, lokalisert i høyskap på bad.
Bereder på 106 liter, merket med produksjonsår 2017.
Berederen er tilknyttet strømnettet med bryterstyrt koblingsboks.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.@

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedbryter på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det påpekes at det er plassert skap foran dør mot baktrapp.
Eier opplyste ved befaring at baktrappen ikke benyttes lenger.

———

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene samt sprinkleranlegg.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

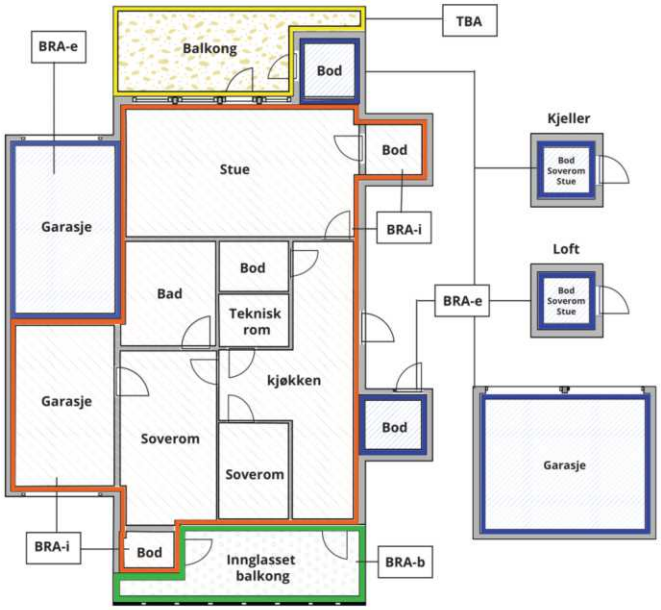
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	77			77	3
Kjeller		7		7	
Baktrapp		1		1	
Loft		2		2	
SUM	**77**	**10**			**3**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Baktrapp		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, wc, 2 soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong på ca. 3,2 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 6,7 m².

Loft:
Bod på ca. 2 m².

Baktrapp:
Bod på ca. 1,4 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er forskjeller mellom fremlagte byggetegninger og dagens planløsning:
- Kjøkken er flyttet fra opprinneilg plassering. Opprinnelig kjøkken er gjort om til stue.
- Stue og det ene soverommet har byttet plass.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Andreas Høiland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	222		12	502.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Thereses gate 13 B

Hjemmelshaver

Andreas Vangdal Høiland
Selma Mestanli

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Thereses Gate 13	118 / 1507	PHM Forvaltning	975338673

Felles formue
Kr. 20 721 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 257 798 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong, beliggende på Bislett, bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Sentral beliggenhet med nærhet til alt av butikker og servicetilbud.
Flere spisesteder, caféer og restauranter i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til flotte rekreasjonsområder som Stensparken, "Idioten" og St. Hanshaugen med flotte grøntområder, turstier og lekeplasser.
Det er også kort vei til Frogner med Frognerbadet og Vigelandsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles tomt på 502,50 m².
Inngang via avlåst gårdsrom, opparbeidet med betongheller, grøntarealer, variert beplantning og sittegruppe.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 224,30,- per måned (kr. 74 691,60,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1902, i mur- og teglsteinskonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP409868	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	29.07.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	
2	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260076
Addresse	Thereses gate 13 B		
Postnr.	0358	Sted	OSLO
Selgers navn	Selma Mestanli		
Selgers navn	Andreas Vangdal Høiland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94923927

Våtrom

Initialer selger:
S M
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og WC ble totalrenovert av Teknisk Rørservice AS, A-Membran AS og Fagerborg Installasjon AS i 2018. Ny sluk og membran, varmekabler, komplett rør-i-rør system, flislagte gulv og vegger. Avtrekksvifte installert av Fagerborg Installasjon AS i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Teknisk Rørservice AS, A-Membran AS, Fagerborg Installasjon AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble totalrenovert i 2018. For mer informasjon, se vedlegg "Theresesgate 13 b Paul henri og Siri Hoppestad 2018". PVC Membran installert av A-Membran AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk, membran, komplett rør-i-rør system, flislagte gulv og vegger, avtrekksvifte, ny varmtvannstank. For mer informasjon, se vedlegg.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler bad og WC og el uttak. Montert stikkontakt til vaskemaskin, montert service bryter til varmvannbreder, lagt opp nye kurser. For mer informasjon, se vedlegg. Utført av Fagerborg Installasjon AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nye varmekabler bad og WC og el uttak. Montert stikkontakt til vaskemaskin, montert service bryter til varmvannbreder, lagt opp nye kurser. For mer informasjon, se vedlegg. Utført av Fagerborg Installasjon AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket ble omtekket i sin helhet og ny dampsperre installert i 2021/2022. Taket er komplettert med mønepanner, kilrenner i falset tekking og en rad med tripple snøfangere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fra tilstandsvurdering gjennomført i 2024: Taket fremstod i god stand og det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredstillende. Dokumenter kan sendes av styreleder på forespørsel.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er gjort tiltak i regi av styret med tørt bygg-anlegg i kjelleren som stod ferdig i 2016.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for våningshus for eiendommen, datert 29.11.1902.Det er utstedt ferdigattest for oppføring av balkonger datert 09.06.2023.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en pågående sak i sameiet som gjelder manglende innbetalinger av felleskostnader fra èn seksjon. Styreleder kan oppgi detaljer om dette.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Selma Mestanli*

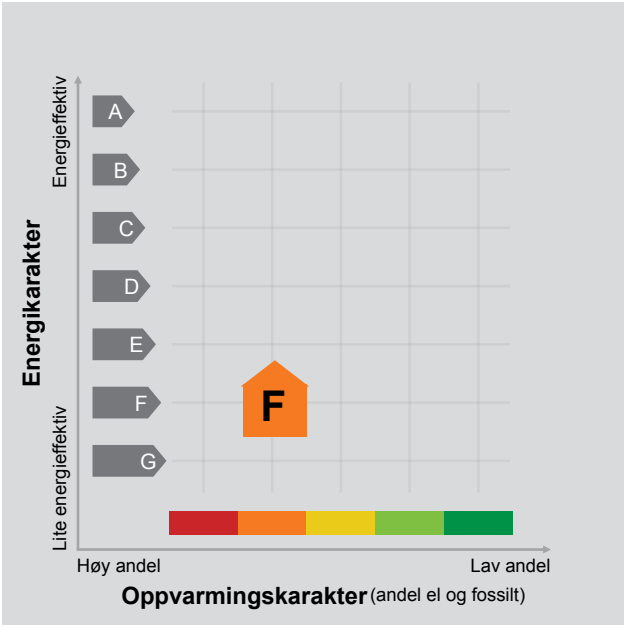
Signert av *Andreas Vangdal Høiland*

Initialer selger:
S M
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 13B
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527926
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-34787
Dato	05.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Hageby Eiendomsmegling AS
Sognsveien 75A
0855 OSLO

Att.: Hedda Wangensten

Deres ref.: 330260076
Vår ref.: 073-1-12 Sjur Mollestad 08.07.2026

Seksjon 12 i Sameiet Thereses Gate 13

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Thereses Gate 13
Org.nr.:	975338673
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenr.:	SP409868
Eier:	Vangdal Høiland, Andreas Mestanli, Selma
Adresse:	Thereses gate 13B, 0358 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	257 798
Andel formue pr 31.12.2025	20 721

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 1636.71.13; LÅN NR: 1636.71.13; AKONTO AVDRAG	549,87
LÅN NR: 1636.71.13; LÅN NR: 1636.71.13; AKONTO RENTER	1 613,43
FELLESKOSTNADER	4 061,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 224,30

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger

Kontaktinformasjon
Styreleder: Thomas Kristensen,
Mobil: 92883163
E-post: lettstyrt@sl.m04r.space

Andre opplysninger
Sameiet har et særlån (ikke IN-lån, da dette er et sameie). Seksjonen er derfor ansvarlig for sin andel av lånet dersom mislighold. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Protokoll

Årsmøte 2026

Thereses gate 13

Tidsrom	28. jun. 12:00 - 30. jun. 12:00
Invitasjon sendt	20. jun. 09:15
Møteform	Digitalt
Møteleder	Thomas Kristensen
Referent	Thomas Kristensen
Protokollvitner	Anders Landmark Pernille Adelheid Bardal

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Kristensen

Beskrivelse
Årsmøtet skal velge møteleder for gjennomføringen av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Thomas Kristensen velges som møteleder.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Thomas Kristensen ble valgt som møteleder med 13 stemmer for, 1 stemme mot og 0 blanke stemmer.

1.2. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Årsmøtet tar stilling til om innkallingen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

Vedtak
Innkallingen ble godkjent med 13 stemmer for, 1 stemme mot og 0 blanke stemmer.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Årsmøtet tar stilling til om dagsordenen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

Vedtak
Dagsordenen ble godkjent med 13 stemmer for, 1 stemme mot og 0 blanke stemmer.

1.4. Referent

Thomas Kristensen

Beskrivelse
Årsmøtet skal velge referent/protokollfører.

Forslag til vedtak
Thomas Kristensen velges som referent/protokollfører.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Kristensen ble valgt som referent/protokollfører med 13 stemmer for og 1 stemme mot.

1.5. Protokollvitner

Anders Landmark, Pernille Adelheid Bardal

Beskrivelse
Årsmøtet skal velge seksjonseier(e) til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Landmark og Pernille Adelheid Bardal velges til å signere protokollen.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Anders Landmark og Pernille Adelheid Bardal ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder, med 13 stemmer for og 1 stemme mot.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Årsmøtet gjennomføres digitalt. Stemmer telles elektronisk i møteportalen. Antall stemmeberettigede, avgitte stemmer vil fremgå av protokollen.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Årsmøtet ble gjennomført digitalt. Alle 14 seksjoner avga stemme.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Lise Merete Brekke
Styremedlem: Anders Landmark
Styremedlem: Pernille Adelheid Bardal
Styremedlem: Thomas Kristensen

Styret har i perioden fulgt opp den løpende driften av sameiet, herunder økonomi, fakturagodkjenning, kontakt med leverandører, vaktmestertjenester, forsikring, vedlikeholdsspørsmål og henvendelser fra seksjonseiere.

Styret har også brukt betydelig tid på juridisk oppfølging av saken knyttet til arealbruk på loftet. Saken følges fortsatt juridisk, og styret vil arbeide videre for en forsvarlig avslutning for sameiet.

Kapasiteten i styret har i deler av perioden vært begrenset. Dette har påvirket fremdriften i enkelte saker, og enkelte oppgaver er derfor utsatt eller ikke ferdigstilt innen årsmøtet. Styret vil i kommende periode prioritere løpende drift, økonomi, leverandøroppfølging og arbeid med en enkel vedlikeholdsplan.

Styreleder har meddelt at hun ønsker å fratre som styreleder. Valg av ny styreleder behandles som egen sak på årsmøtet.

Styret takker seksjonseierne for samarbeidet i perioden.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble godkjent med 14 stemmer for, 0 stemmer mot og 0 blanke stemmer.

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskapet for 2025 legges frem for årsmøtet.

Regnskapet viser samlede inntekter på kr 1 244 970, samlede kostnader på kr 700 968 og et driftsresultat på kr 544 001. Etter finansposter viser årsregnskapet et resultat på kr 322 914.

Sameiet hadde per 31.12.2025 bankinnskudd på kr 188 666 og kundefordringer på kr 45 564. Sameiets banklån var per 31.12.2025 kr 2 919 676. Øvrige balanseposter fremgår av vedlagte årsoppgjør.
Styret har i budsjettet for 2026 forsøkt å ta høyde for kjente kostnadsøkninger og forventede løpende driftskostnader.

Årsoppgjøret er vedlagt innkallingen.

Vedlegg
Sameiet Thereses Gate 13 - Årsoppgjør 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent med 13 stemmer for, 1 stemme mot og 0 blanke stemmer.

Se protokollmerknad under sak 12 om henvendelse mottatt fra seksjonseier i seksjon 13 under avstemningsperioden.

4. Status for innbetaling av felleskostnader

Beskrivelse
Det er kommet inn ønske om orientering om status for innbetaling av felleskostnader fra den seksjonen som over tid har hatt uregelmessige og forsinkede innbetalinger.

Vedlagt følger en oversikt over betalingshistorikken for den aktuelle seksjonen. Oversikten viser gjentatte og betydelige forsinkelser ved betaling av felleskostnader over tid. Flere krav er først lukket/betalt mer enn 100 dager etter forfall, og enkelte krav har ligget uoppgjort i over 300 dager. Per 11.06.2026 stod det fortsatt tre krav som ikke var lukket.

Styret orienterer om at den aktuelle seksjonen fortsatt ikke betaler felleskostnader regelmessig ved forfall. Dette påvirker sameiets løpende økonomi og medfører merarbeid for styret. Styret mener det er viktig at alle seksjonseiere betaler felleskostnader ved forfall, da sameiets økonomi er felles og forutsetter at alle bidrar som forutsatt.

Styret følger opp forholdet løpende.

Vedlegg
oversikt_betalingshistorikk.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Saken ble tatt til orientering.

Se protokollmerknad under sak 12 om henvendelse mottatt fra seksjonseier i seksjon 13 under avstemningsperioden.

5. Honorar til styret

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om å innføre styrehonorar. Forslagsstiller viser til at det er lagt ned mye styrearbeid de siste årene, og mener at et honorar kan bidra til å anerkjenne innsatsen og motivere flere til å engasjere seg i styrearbeid.

Forslaget er at det innføres et samlet styrehonorar på kr 1 000 per seksjon per år, tilsvarende kr 14 000 årlig. Honoraret foreslås fordelt etter ansvar og innsats, slik at styreleder maksimalt kan motta 40 % av samlet honorar, mens resten fordeles mellom styremedlemmene.

Styret er ikke prinsipielt imot at det kan fastsettes honorar for styrearbeid. Styret mener likevel at forslaget slik det foreligger er vanskelig å praktisere. Styrearbeidet varierer betydelig i omfang og ansvar, og det kan være krevende å fordele honorar etter innsats uten en tydelig og forhåndsavklart modell.

Styret mener også at foreslått beløp er lavt sett opp mot den arbeidsmengden som faktisk kan ligge i styrearbeidet, særlig i perioder med større vedlikeholdssaker og juridisk oppfølging.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å innføre et samlet styrehonorar på kr 14 000 for kommende styreperiode. Vedtaket innebærer at sameiets årlige kostnader øker med kr 14 000, og at felleskostnadene økes tilsvarende for å dekke honoraret.

Honoraret fordeles internt i styret basert på ansvar og arbeidsinnsats, likevel slik at styreleder maksimalt kan motta 40 % av samlet honorar.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret mener at eventuell innføring av styrehonorar bør behandles på nytt med en tydeligere modell for beløp, fordeling, finansiering og prinsipper for honorering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 7 stemmer for, 6 stemmer mot og 1 blank stemme.

6. Vedlikeholdsplan og prioritering av vedlikehold

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om gjennomgang av vedlikeholdsplan og planlagt vedlikehold de neste 1–3 årene. Det er også kommet inn forslag om å starte sparing til oppgradering av

ganger og trapperom, fordi fellesarealene fremstår som slitte og en oppgradering vil kunne løfte standarden i sameiet.

Sameiet har mottatt en tilstandsvurdering som gir grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging. Rapporten peker på flere tiltak innen blant annet brannsikkerhet, HMS, rømningsveier, dører, fasade, vinduer, overvann, ventilasjon, elektro og rør.

Styret mener at første prioritet bør være sikkerhetsmessige og lovpålagte tiltak, herunder brann/HMS, rømningsveier, brannslukningsutstyr og lagring i fellesarealer. Samtidig bør vedlikehold og oppgraderinger som bidrar til trivsel, bomiljø og generell standard inngå i den samlede planleggingen, for eksempel oppgradering av ganger og trapperom.

Styret foreslår derfor at tilstandsvurderingen brukes som grunnlag for en samlet prioritering, budsjettering og innhenting av tilbud. Større investeringer, som utskifting av vinduer, rør/våtrom, bunnledninger og omfattende oppgradering av innvendige fellesarealer, bør utredes nærmere og eventuelt legges frem som egne saker før endelig beslutning.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret mandat til å bruke tilstandsvurderingen som grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging, prioritering og innhenting av tilbud.

Styret bes prioritere sikkerhetsmessige og lovpålagte tiltak først. Vedlikehold og oppgraderinger som bidrar til trivsel, bomiljø og generell standard, herunder ganger og trapperom, skal samtidig inngå i den samlede vedlikeholdsplanleggingen.

Større investeringer, som vindusutskifting, rør/våtrom, bunnledninger og større oppgradering av fellesarealer, skal legges frem som egne saker før endelig beslutning dersom de ikke kan håndteres innenfor ordinært budsjett og styrets vanlige fullmakter.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer for, 0 stemmer mot og 0 blanke stemmer.

7. Vaktmesterordning og vintertjenester

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om å avskaffe eller erstatte dagens vaktmesterordning og vintertjenester.

Styret vurderer at slike tjenester ikke bør sies opp uten at det foreligger et konkret alternativ, kostnadsoversikt og vurdering av konsekvenser for drift, sikkerhet og oppfølging av eiendommen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret gjennomgå dagens vaktmesterordning og vintertjenester, og vurdere om det finnes bedre eller rimeligere alternativer. Dagens ordning videreføres inntil styret eventuelt har innhentet alternative tilbud og vurdert konsekvensene av en endring.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for, 1 stemme mot og 1 blank stemme.

8. Forsikringstiltak: Waterguard og komfyrvakt

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om oppdatering av vedtektene for å sikre bedre forsikringsbetingelser, blant annet ved krav om waterguard og komfyrvakt.

Styret er positiv til å undersøke skadeforebyggende tiltak som kan redusere risikoen for vannskader og brann, og eventuelt bedre sameiets forsikringsvilkår. Samtidig vil et krav om installasjon inne i den enkelte seksjon reise spørsmål om kostnader, dokumentasjon, håndheving og om dette bør reguleres i vedtekter, ordensregler eller som en anbefaling.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret undersøke om sameiet kan oppnå bedre forsikringsvilkår eller redusert skaderisiko ved bruk av Waterguard og komfyrvakt. Styret bes komme tilbake med forslag til eventuell vedtektsendring, ordensregel eller anbefaling, herunder vurdering av kostnader, dokumentasjonskrav og håndheving.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 13 stemmer for, 1 stemme mot og 0 blanke stemmer.

9. Balkonger for seksjoner uten balkong

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om å undersøke interesse for etablering av balkonger for seksjoner som ikke har balkong i dag.

Da de eksisterende balkongene ble etablert, ble det etter det styret har fått opplyst ikke gitt tillatelse til balkonger for disse seksjonene på grunn av innsigelser fra Byantikvaren.

Dersom saken skal vurderes på nytt, må det derfor først avklares om forutsetningene har endret seg, og om Byantikvaren i dag vil kunne godkjenne en slik løsning. Det må også avklares om det fortsatt er interesse blant de berørte seksjonene, og hvordan kostnader til eventuell utredning, søknadsprosess og gjennomføring i så fall skal fordeles.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret undersøke om det, til tross for tidligere innsigelser fra Byantikvaren, kan være grunnlag for å vurdere balkonger for seksjoner som ikke har balkong i dag. Styret bes i første omgang avklare om forutsetningene har endret seg, om Byantikvaren i dag vil kunne godkjenne en slik løsning, om det er interesse blant berørte seksjoner, og hvordan kostnader til eventuell videre utredning og gjennomføring skal fordeles.

Eventuelt konkret balkongprosjekt må legges frem for senere behandling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 7 stemmer for, 1 stemme mot og 6 blanke stemmer.

10. Hage-/velferdsgruppe og bakgård

Beskrivelse

Det er kommet inn forslag om en mer organisert ordning for vedlikehold, vanning og oppfølging av bakgården.

Styret retter en takk til beboerne som har lagt ned arbeid i bakgården den siste tiden. Innsatsen har bidratt positivt til bomiljøet, og styret ønsker at bakgården ivaretas videre på en god måte.

Det er foreslått at sameiet kan innføre en rullerende ordning der alle seksjoner bidrar til hagearbeid, vanning og praktisk oppfølging. Styret ser at en slik ordning kan gi jevnere fordeling av arbeidsoppgaver, men vurderer samtidig at en bindende rullering kan være vanskelig å organisere og håndheve i praksis, blant annet ved fravær, manglende kapasitet eller dersom enkelte ikke følger opp.

Som alternativ foreslår styret at interesserte beboere kan etablere en frivillig hage-/velferdsgruppe som kan bidra til trivsel, enkel beplantning og praktisk oppfølging av bakgården. For å gjøre ordningen praktisk foreslås det at gruppen får en årlig ramme på inntil kr 7 500 til enkle hage- og trivselstiltak i bakgården, for eksempel jord, planter, potter, enkelt hageutstyr og andre mindre trivselstiltak. Utlegg refunderes mot kvittering etter sameiets vanlige rutiner.

Større tiltak, faste avtaler eller tiltak som endrer bakgårdens utforming vesentlig, må fortsatt godkjennes av styret.

Forslag til vedtak
Årsmøtet bes ta stilling til hvordan bakgården bør organiseres videre. Det stemmes over følgende alternativer:

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Rullerende ordning der alle seksjoner deltar i hagearbeid, vanning og praktisk oppfølging av bakgården.

Forslag 2
Frivillig hage-/velferdsgruppe for interesserte beboere, med årlig ramme på inntil kr 7 500 til enkle hage- og trivselstiltak i bakgården.

Forslag 3
Ingen av forslagene vedtas.

Forslag 4
Blank.

Vedtak
Årsmøtet vedtok at det etableres en frivillig hage-/velferdsgruppe for interesserte beboere, med årlig ramme på inntil kr 7 500 til enkle hage- og trivselstiltak i bakgården.

Det ble avgitt 13 stemmer for alternativ 2, 1 stemme for alternativ 1, 0 stemmer for alternativ 3 og 0 blanke stemmer.

11. Beskjæring av tre i bakgården

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om at det store treet i bakgården bør beskjæres før høsten.

Styret er enig i at treet bør følges opp på en forsvarlig måte. Beskjæring må utføres av fagkyndige, både av hensyn til treets helse, sikkerhet og risikoen for skade på bygninger eller uteareal.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret avklare ansvar og eierskap knyttet til det store treet i bakgården. Dersom treet tilhører Stensgata 5, bes styret kontakte styret i Stensgata 5 for å be om at treet følges opp, eventuelt for å avklare ansvar, fremdrift og kostnadsdeling.

Dersom treet helt eller delvis er sameiets ansvar, bes styret innhente faglig vurdering og eventuelt tilbud på beskjæring. Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig beskjæring dersom kostnaden kan håndteres innenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 13 stemmer for, 1 stemme mot og 0 blanke stemmer.

12. Status for juridisk oppfølging av arealbruk på loftet / seksjon 13

Beskrivelse

Det er kommet inn forslag fra seksjon 13 om behandling av saken knyttet til arealbruk på loftet. Forslagsstiller har bedt om at innsendt dokumentasjon vedlegges saken.

Forslagsstillers dokument inneholder en orientering, vedlegg og et konkret vedtaksforslag til årsmøtet:

Forslag til vedtak
Forslagsstillers vedtaksforslag:
Styret instrueres til å søke minnelig dialog i møte med seksjon 13, basert på uavhengige fakta, før noen former for kostnadskrevende rettsprosess iverksettes.

Styrets innstilling
Styret orienterer om at saken knyttet til arealbruk på loftet fortsatt er til juridisk oppfølging. Styret vurderer løpende både muligheten for en forhandlet løsning og eventuelle rettslige skritt, og vil arbeide for å bringe saken til en avslutning på en forsvarlig måte for sameiet.

Styret vil ikke gå nærmere inn i sakens innhold, forhandlingsposisjon eller prosessrisiko på dette tidspunktet, da dette kan svekke sameiets posisjon.

Styret finner det unaturlig at det gis en instruks fra årsmøtet slik forslaget lyder. Styret vil under enhver omstendighet søke en minnelig løsning før det eventuelt tas ut stevning.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Vedlegg
Årsmøte i sameiet_Vedtakssak til behandling_Binder3.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble ikke vedtatt. Det ble avgitt 3 stemmer for, 9 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

Protokollmerknad: Under avstemningsperioden mottok styret og møteleder en henvendelse fra seksjonseier i seksjon 13, sendt med kopi til seksjonseierne. Henvendelsen ble av seksjonseieren omtalt som saksopplysning og benkeforslag til sak 3, sak 4 og sak 12, og omhandlet blant annet felleskostnader, lofts-/arealsaken, påstått avtale fra desember 2024, styrevalg og møteform. Som vedlegg fulgte arealmåling fra BER datert 12.06.2025.

Henvendelsen ble tatt til orientering. Da henvendelsen ble sendt etter at avstemningen var åpnet, og de nye anførslene/forslagene ikke var meldt inn innen fristen for saker til årsmøtet, ble den ikke tatt opp som nytt voteringstema. Henvendelsen ble ikke realitetsbehandlet som selvstendig sak.

13. Valg

Kommentar
Lise Merete Brekke fratrer som styreleder. Thomas Kristensen er allerede styremedlem og stiller til valg som styreleder for 2 år. Anders Landmark og Pernille Adelheid Bardal er ikke på valg.

Styreleder

Lise Merete Brekke (Fratrer)
Thomas Kristensen (For 2 år)

Vedtak
Thomas Kristensen ble valgt som styreleder for 2 år med 13 avgitte stemmer.

Styremedlem

Anders Landmark (Ikke på valg)
Pernille Adelheid Bardal (Ikke på valg)

Signaturer

Pernille Adelheid Bardal /sign	05.07.2026 11:05
Thomas Kristensen /sign	01.07.2026 15:15
Anders Landmark /sign	01.07.2026 15:40

Innkalling

Årsmøte 2026

Thereses gate 13

Tidsrom	28. jun. 12:00 - 30. jun. 12:00
Invitasjon sendt	20. jun. 09:15
Møteform	Digitalt
Møteleder	Thomas Kristensen
Referent	Thomas Kristensen
Protokollvitner	Anders Landmark Pernille Adelheid Bardal



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Kristensen

Beskrivelse
Årsmøtet skal velge møteleder for gjennomføringen av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Thomas Kristensen velges som møteleder.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

1.2. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Årsmøtet tar stilling til om innkallingen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

1.3. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Årsmøtet tar stilling til om dagsordenen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

1.4. Referent

Thomas Kristensen

Beskrivelse
Årsmøtet skal velge referent/protokollfører.

Forslag til vedtak
Thomas Kristensen velges som referent/protokollfører.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Anders Landmark, Pernille Adelheid Bardal

Beskrivelse
Årsmøtet skal velge seksjonseier(e) til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Landmark og Pernille Adelheid Bardal velges til å signere protokollen.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Årsmøtet gjennomføres digitalt. Stemmer telles elektronisk i møteportalen. Antall stemmeberettigede, avgitte stemmer vil fremgå av protokollen.

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Lise Merete Brekke
Styremedlem: Anders Landmark
Styremedlem: Pernille Adelheid Bardal
Styremedlem: Thomas Kristensen

Styret har i perioden fulgt opp den løpende driften av sameiet, herunder økonomi, fakturagodkjenning, kontakt med leverandører, vaktmestertjenester, forsikring, vedlikeholdsspørsmål og henvendelser fra seksjonseiere.

Styret har også brukt betydelig tid på juridisk oppfølging av saken knyttet til arealbruk på loftet. Saken følges fortsatt juridisk, og styret vil arbeide videre for en forsvarlig avslutning for sameiet.

Kapasiteten i styret har i deler av perioden vært begrenset. Dette har påvirket fremdriften i enkelte saker, og enkelte oppgaver er derfor utsatt eller ikke ferdigstilt innen årsmøtet. Styret vil i kommende periode prioritere løpende drift, økonomi, leverandøroppfølging og arbeid med en enkel vedlikeholdsplan.

Styreleder har meddelt at hun ønsker å fratre som styreleder. Valg av ny styreleder behandles som egen sak på årsmøtet.

Styret takker seksjonseierne for samarbeidet i perioden.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskapet for 2025 legges frem for årsmøtet.

Regnskapet viser samlede inntekter på kr 1 244 970, samlede kostnader på kr 700 968 og et driftsresultat på kr 544 001. Etter finansposter viser årsregnskapet et resultat på kr 322 914.

Sameiet hadde per 31.12.2025 bankinnskudd på kr 188 666 og kundefordringer på kr 45 564. Sameiets banklån var per 31.12.2025 kr 2 919 676. Øvrige balanseposter fremgår av vedlagte årsoppgjør.
Styret har i budsjettet for 2026 forsøkt å ta høyde for kjente kostnadsøkninger og forventede løpende driftskostnader.

Årsoppgjøret er vedlagt innkallingen.

Vedlegg
Sameiet Thereses Gate 13 - Årsoppgjør 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

4. Status for innbetaling av felleskostnader

Beskrivelse
Det er kommet inn ønske om orientering om status for innbetaling av felleskostnader fra den seksjonen som over tid har hatt uregelmessige og forsinkede innbetalinger.

Vedlagt følger en oversikt over betalingshistorikken for den aktuelle seksjonen. Oversikten viser gjentatte og betydelige forsinkelser ved betaling av felleskostnader over tid. Flere krav er først lukket/betalt mer enn 100 dager etter forfall, og enkelte krav har ligget uoppgjort i over 300 dager. Per 11.06.2026 stod det fortsatt tre krav som ikke var lukket.

Styret orienterer om at den aktuelle seksjonen fortsatt ikke betaler felleskostnader regelmessig ved forfall. Dette påvirker sameiets løpende økonomi og medfører merarbeid for styret. Styret mener det er viktig at alle seksjonseiere betaler felleskostnader ved forfall, da sameiets økonomi er felles og forutsetter at alle bidrar som forutsatt.

Styret følger opp forholdet løpende.

Vedlegg
oversikt_betalingshistorikk.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

5. Honorar til styret

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om å innføre styrehonorar. Forslagsstiller viser til at det er lagt ned mye styrearbeid de siste årene, og mener at et honorar kan bidra til å anerkjenne innsatsen og motivere flere til å engasjere seg i styrearbeid.

Forslaget er at det innføres et samlet styrehonorar på kr 1 000 per seksjon per år, tilsvarende kr 14 000 årlig. Honoraret foreslås fordelt etter ansvar og innsats, slik at styreleder maksimalt kan motta 40 % av samlet honorar, mens resten fordeles mellom styremedlemmene.

Styret er ikke prinsipielt imot at det kan fastsettes honorar for styrearbeid. Styret mener likevel at forslaget slik det foreligger er vanskelig å praktisere. Styrearbeidet varierer betydelig i omfang og ansvar, og det kan være krevende å fordele honorar etter innsats uten en tydelig og forhåndsavklart modell.

Styret mener også at foreslått beløp er lavt sett opp mot den arbeidsmengden som faktisk kan ligge i styrearbeidet, særlig i perioder med større vedlikeholdssaker og juridisk oppfølging.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å innføre et samlet styrehonorar på kr 14 000 for kommende styreperiode. Vedtaket innebærer at sameiets årlige kostnader øker med kr 14 000, og at felleskostnadene økes tilsvarende for å dekke honoraret.

Honoraret fordeles internt i styret basert på ansvar og arbeidsinnsats, likevel slik at styreleder maksimalt kan motta 40 % av samlet honorar.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret mener at eventuell innføring av styrehonorar bør behandles på nytt med en tydeligere modell for beløp, fordeling, finansiering og prinsipper for honorering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

6. Vedlikeholdsplan og prioritering av vedlikehold

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om gjennomgang av vedlikeholdsplan og planlagt vedlikehold de neste 1–3 årene. Det er også kommet inn forslag om å starte sparing til oppgradering av ganger og trapperom, fordi fellesarealene fremstår som slitte og en oppgradering vil kunne løfte standarden i sameiet.

Sameiet har mottatt en tilstandsvurdering som gir grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging. Rapporten peker på flere tiltak innen blant annet brannsikkerhet, HMS, rømningsveier, dører, fasade, vinduer, overvann, ventilasjon, elektro og rør.

Styret mener at første prioritet bør være sikkerhetsmessige og lovpålagte tiltak, herunder brann/HMS, rømningsveier, brannslukningsutstyr og lagring i fellesarealer. Samtidig bør vedlikehold og oppgraderinger som bidrar til trivsel, bomiljø og generell standard inngå i den samlede planleggingen, for eksempel oppgradering av ganger og trapperom.

Styret foreslår derfor at tilstandsvurderingen brukes som grunnlag for en samlet prioritering, budsjettering og innhenting av tilbud. Større investeringer, som utskifting av vinduer, rør/våtrom, bunnledninger og omfattende oppgradering av innvendige fellesarealer, bør utredes nærmere og eventuelt legges frem som egne saker før endelig beslutning.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret mandat til å bruke tilstandsvurderingen som grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging, prioritering og innhenting av tilbud.

Styret bes prioritere sikkerhetsmessige og lovpålagte tiltak først. Vedlikehold og oppgraderinger som bidrar til trivsel, bomiljø og generell standard, herunder ganger og trapperom, skal samtidig inngå i den samlede vedlikeholdsplanleggingen.

Større investeringer, som vindusutskifting, rør/våtrom, bunnledninger og større oppgradering av fellesarealer, skal legges frem som egne saker før endelig beslutning dersom de ikke kan håndteres innenfor ordinært budsjett og styrets vanlige fullmakter.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

7. Vaktmesterordning og vintertjenester

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om å avskaffe eller erstatte dagens vaktmesterordning og vintertjenester.

Styret vurderer at slike tjenester ikke bør sies opp uten at det foreligger et konkret alternativ, kostnadsoversikt og vurdering av konsekvenser for drift, sikkerhet og oppfølging av eiendommen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret gjennomgå dagens vaktmesterordning og vintertjenester, og vurdere om det finnes bedre eller rimeligere alternativer. Dagens ordning videreføres inntil styret eventuelt har innhentet alternative tilbud og vurdert konsekvensene av en endring.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

8. Forsikringstiltak: Waterguard og komfyrvakt

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om oppdatering av vedtektene for å sikre bedre forsikringsbetingelser, blant annet ved krav om waterguard og komfyrvakt.

Styret er positiv til å undersøke skadeforebyggende tiltak som kan redusere risikoen for vannskader og brann, og eventuelt bedre sameiets forsikringsvilkår. Samtidig vil et krav om installasjon inne i den enkelte seksjon reise spørsmål om kostnader, dokumentasjon, håndheving og om dette bør reguleres i vedtekter, ordensregler eller som en anbefaling.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret undersøke om sameiet kan oppnå bedre forsikringsvilkår eller redusert skaderisiko ved bruk av Waterguard og komfyrvakt. Styret bes komme tilbake med forslag til eventuell vedtektsendring, ordensregel eller anbefaling, herunder vurdering av kostnader, dokumentasjonskrav og håndheving.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

9. Balkonger for seksjoner uten balkong

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om å undersøke interesse for etablering av balkonger for seksjoner som ikke har balkong i dag.

Da de eksisterende balkongene ble etablert, ble det etter det styret har fått opplyst ikke gitt tillatelse til balkonger for disse seksjonene på grunn av innsigelser fra Byantikvaren.

Dersom saken skal vurderes på nytt, må det derfor først avklares om forutsetningene har endret seg, og om Byantikvaren i dag vil kunne godkjenne en slik løsning. Det må også avklares om det fortsatt er interesse blant de berørte seksjonene, og hvordan kostnader til eventuell utredning, søknadsprosess og gjennomføring i så fall skal fordeles.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret undersøke om det, til tross for tidligere innsigelser fra Byantikvaren, kan være grunnlag for å vurdere balkonger for seksjoner som ikke har balkong i dag. Styret bes i første omgang avklare om forutsetningene har endret seg, om Byantikvaren i dag vil kunne godkjenne en slik løsning, om det er interesse blant berørte seksjoner, og hvordan kostnader til eventuell videre utredning og gjennomføring skal fordeles.

Eventuelt konkret balkongprosjekt må legges frem for senere behandling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

10. Hage-/velferdsgruppe og bakgård

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om en mer organisert ordning for vedlikehold, vanning og oppfølging av bakgården.

Styret retter en takk til beboerne som har lagt ned arbeid i bakgården den siste tiden. Innsatsen har bidratt positivt til bomiljøet, og styret ønsker at bakgården ivaretas videre på en god måte.

Det er foreslått at sameiet kan innføre en rullerende ordning der alle seksjoner bidrar til hagearbeid, vanning og praktisk oppfølging. Styret ser at en slik ordning kan gi jevnere fordeling av arbeidsoppgaver, men vurderer samtidig at en bindende rullering kan være vanskelig å organisere og håndheve i praksis, blant annet ved fravær, manglende kapasitet eller dersom enkelte ikke følger opp.

Som alternativ foreslår styret at interesserte beboere kan etablere en frivillig hage-/velferdsgruppe som kan bidra til trivsel, enkel beplantning og praktisk oppfølging av bakgården. For å gjøre ordningen praktisk foreslås det at gruppen får en årlig ramme på inntil kr 7 500 til enkle hage- og trivselstiltak i bakgården, for eksempel jord, planter, potter, enkelt hageutstyr og andre mindre trivselstiltak. Utlegg refunderes mot kvittering etter sameiets vanlige rutiner.

Større tiltak, faste avtaler eller tiltak som endrer bakgårdens utforming vesentlig, må fortsatt godkjennes av styret.

Forslag til vedtak
Årsmøtet bes ta stilling til hvordan bakgården bør organiseres videre. Det stemmes over følgende alternativer:

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Rullerende ordning der alle seksjoner deltar i hagearbeid, vanning og praktisk oppfølging av bakgården.

Forslag 2
Frivillig hage-/velferdsgruppe for interesserte beboere, med årlig ramme på inntil kr 7 500 til enkle hage- og trivselstiltak i bakgården.

Forslag 3
Ingen av forslagene vedtas.

Forslag 4
Blank.

11. Beskjæring av tre i bakgården

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag om at det store treet i bakgården bør beskjæres før høsten.

Styret er enig i at treet bør følges opp på en forsvarlig måte. Beskjæring må utføres av fagkyndige, både av hensyn til treets helse, sikkerhet og risikoen for skade på bygninger eller uteareal.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret avklare ansvar og eierskap knyttet til det store treet i bakgården. Dersom treet tilhører Stensgata 5, bes styret kontakte styret i Stensgata 5 for å be om at treet følges opp, eventuelt for å avklare ansvar, fremdrift og kostnadsdeling.

Dersom treet helt eller delvis er sameiets ansvar, bes styret innhente faglig vurdering og eventuelt tilbud på beskjæring. Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig beskjæring dersom kostnaden kan håndteres innenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

12. Status for juridisk oppfølging av arealbruk på loftet / seksjon 13

Beskrivelse
Det er kommet inn forslag fra seksjon 13 om behandling av saken knyttet til arealbruk på loftet. Forslagsstiller har bedt om at innsendt dokumentasjon vedlegges saken.

Forslagsstillers dokument inneholder en orientering, vedlegg og et konkret vedtaksforslag til årsmøtet:

Forslag til vedtak
Forslagsstillers vedtaksforslag:
Styret instrueres til å søke minnelig dialog i møte med seksjon 13, basert på uavhengige fakta, før noen former for kostnadskrevende rettsprosess iverksettes.

Styrets innstilling
Styret orienterer om at saken knyttet til arealbruk på loftet fortsatt er til juridisk oppfølging. Styret vurderer løpende både muligheten for en forhandlet løsning og eventuelle rettslige skritt, og vil arbeide for å bringe saken til en avslutning på en forsvarlig måte for sameiet.

Styret vil ikke gå nærmere inn i sakens innhold, forhandlingsposisjon eller prosessrisiko på dette tidspunktet, da dette kan svekke sameiets posisjon.

Styret finner det unaturlig at det gis en instruks fra årsmøtet slik forslaget lyder. Styret vil under enhver omstendighet søke en minnelig løsning før det eventuelt tas ut stevning.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Vedlegg
Årsmøte i sameiet_Vedtakssak til behandling_Binder3.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

13. Valg

Kommentar
Lise Merete Brekke fratrer som styreleder. Thomas Kristensen er allerede styremedlem og stiller til valg som styreleder for 2 år. Anders Landmark og Pernille Adelheid Bardal er ikke på valg.

Styreleder

Lise Merete Brekke (Fratrer)
Thomas Kristensen (For 2 år)

Styremedlem

Anders Landmark (Ikke på valg)
Pernille Adelheid Bardal (Ikke på valg)

BankID Qualified Signing
Kristensen, Thomas Kudsk
2026-05-20

Sameiet Thereses Gate 13

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Thereses Gate 13 Org.nr. 975338673

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - Sameiet Thereses Gate 13 - Årsoppgjør 2025.pdf

Sameiet Thereses Gate 13

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		703 668	670 092	703 668	703 668
Inntekter renter/ avdrag lån		605 661	653 997	324 576	324 576
Andre inntekter	1	-64 359	371 405	0	0
Sum inntekter		**1 244 970**	**1 695 494**	**1 028 244**	**1 028 244**
Kostnader					
Kommunale avgifter		243 533	224 044	269 000	270 000
Strøm og varme		41 248	-2 015	33 000	35 000
TV og bredbånd		51 909	95 315	52 140	52 140
Andre driftskostnader	2	18 823	16 786	18 000	19 000
Vaktmester og renhold	3	48 550	46 841	49 088	49 088
Reparasjon og vedlikehold	4	16 656	39 152	0	0
Honorarer		80 561	125 071	30 900	80 900
Forsikring		189 006	174 348	170 640	202 000
Andre kostnader	5	10 682	6 519	5 000	10 000
Sum kostnader		**700 968**	**726 061**	**627 768**	**718 128**
Driftsresultat		**544 001**	**969 433**	**400 476**	**310 116**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		8 030	761	0	0
Finanskostnader		229 117	254 006	213 979	213 979
Sum finans	**6**	**-221 087**	**-253 245**	**-213 979**	**-213 979**
Resultat		**322 914**	**716 188**	**186 497**	**96 137**

Sameiet Thereses Gate 13

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		45 564	226 177
Andre fordringer		0	-161 153
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 732
Sum fordringer	**7**	**45 564**	**75 757**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**188 666**	**218 509**
Sum omløpsmidler		**234 230**	**294 265**
Sum eiendeler		**234 230**	**294 265**

Vedlegg: Regnskap - Sameiet Thereses Gate 13 - Årsoppgjør 2025.pdf

Sameiet Thereses Gate 13

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-5 219 742	-5 219 742
Årets resultat		322 914	0
Sum egenkapital	**9**	**-4 896 828**	**-5 219 742**
Gjeld			
Borettsinnskudd		2 182 673	2 182 673
Gjeld kredittinstitusjoner	10	2 919 676	3 290 082
Sum langsiktig gjeld		**5 102 349**	**5 472 756**
Leverandørgjeld		7 840	12 852
Forskudd fra kunder		18 457	26 280
Påløpte renter		1 080	2 120
Annen kortsiktig gjeld		1 332	0
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**28 709**	**41 252**
Sum egenkapital og gjeld		**234 230**	**294 265**

OSLO,
Sameiet Thereses Gate 13

Lise Merete Brekke
Styrets leder

Thomas Kudsk Kristensen
Styremedlem

Anders Flækøy Landmarl
Styremedlem

Pernille Adelheid Bardal
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - Sameiet Thereses Gate 13 - Årsoppgjør 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .
Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen driftsrelatert inntekt	665	371 405	0	0
Annen driftsinntekt	-65 025	0	0	0
Sum andre inntekter	**-64 359**	**371 405**	**0**	**0**

Andre inntekter på 65 025 er korrigering fra 2023

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnad	118	2 047	2 500	3 000
Container	5 205	2 065	2 500	3 000
Vintertjenester	9 000	12 674	13 000	13 000
Driftsmateriale	4 500	0	0	0
Sum andre kostnader	**18 823**	**16 786**	**18 000**	**19 000**

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	24 399	20 543	21 500	21 500
Renhold matter	3 963	3 451	3 588	3 588
Vaktmester	20 188	22 848	24 000	24 000
Sum vaktmester og renhold	**48 550**	**46 841**	**49 088**	**49 088**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	16 656	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	39 152	0	0
Sum vedlikehold	**16 656**	**39 152**	**0**	**0**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Møter, kurs, oppdatering o.l.	4 235	0	0	5 000
Øreavrunding	9	2	0	0
Bank	4 441	4 249	5 000	5 000
Annen kostnad,	1 996	2 268	0	0
Sum andre kostnader	**10 682**	**6 519**	**5 000**	**10 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	4 797	0	0	0
Renter og purregebyr kunder	3 233	761	0	0
Sum finansinntekter	**8 030**	**761**	**0**	**0**
Rentekostnad lån DnB 4,3	227 967	254 006	213 979	213 979
Morarente og purregebyr	1 150	0	0	0
Sum finanskostnader	**229 117**	**254 006**	**213 979**	**213 979**
Sum finans	**-221 087**	**-253 245**	**-213 979**	**-213 979**

Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	27 107	-26 280
Forskudd kunder	18 457	26 280
Andre kortsiktige fordringer	0	226 177
Sum kundefordringer	**45 564**	**226 177**
Avregning lån	0	-161 153
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**-161 153**
Forskuddsbetalt forsikring	0	6 387
Forskuddsbetalt kabelTV og	0	4 345
Sum andre fordringer	**0**	**10 732**
Sum fordringer	**45 564**	**75 757**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 188 666 og Høyrentekonto kr 0

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-5 219 742	-5 935 930
Årets resultat	322 914	716 188
Egenkapital 31.12	**-4 896 828**	**-5 219 742**

Note 10 Langsiktig gjeld

Lån DNB		
Renter 31.12.25: 0,00%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2023	4 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 009 918	
Nedbetalt i år	370 407	
Lånesaldo 31.12		2 919 676
Beregnet innfrielsesdato: 01.06.2043		
Sum langsiktig gjeld		**2 919 676**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Lånet er et annuitetslån type IN-lån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Formålet med avtalen er å regulere opprettelse, administrasjon og forvaltning av individuelle nedbetalingslån (IN-lån) knyttet til sameiets felleslån, slik at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt.

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelse rett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjons sameie), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Innbetalte IN-lån i løpet av året Kr. 0,-

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Leverandørgjeld	7 840	12 852
Innbetaling fra kunder	18 457	26 280
Påløpt rente	1 080	2 120
Annen kortsiktig gjeld	1 332	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**28 709**	**41 252**

Oversikt over betalingshistorikk

Tabellen viser faktura, forfallsdato, tidspunkt for lukking/betaling og beregnet forsinkelse.

Faktura	Forfall	Lukket/betalt	Forsinkelse
2230	01.07.2024	23.05.2025	326 dager
2554	01.01.2025	22.05.2025	141 dager
2555	01.02.2025	22.05.2025	110 dager
2603	01.07.2025	10.06.2026	344 dager
2606	01.10.2025	10.06.2026	252 dager
2607	01.11.2025	10.06.2026	221 dager
2690	01.03.2026	11.06.2026	102 dager
2691	01.04.2026	ikke lukket	71 dager pr. 11.06.2026
2692	01.05.2026	ikke lukket	41 dager pr. 11.06.2026
2693	01.06.2026	ikke lukket	10 dager pr. 11.06.2026

Merk: Oversikten viser betalingshistorikk basert på tilgjengelig faktura-/innkassodata. Feltet "lukket/betalt" kan vise når saken ble lukket, og er ikke nødvendigvis eksakt bankbetalingsdato.

Til seksjonseierne i Sameiet Theresesgate 13

Oslo, 14.06.2026

ORIENTERING OG VEDTAKSFORSLAG TIL ÅRSMØTET
– TVISTEN OM LOFTSAREALENE I SEKSJON 13

1. Hvorfor jeg sender dette brevet

Styret har varslet at det vil reise søksmål mot meg vedrørende soverommet og hemsboden som ble etablert etter årsmøtevedtaket og kjøpekontrakten fra 2017. Et søksmål er en beslutning som angår alle seksjonseiere: Sameiet må dekke egne advokatkostnader underveis, og dersom sameiet ikke vinner frem, risikerer fellesskapet i tillegg å måtte dekke motpartens sakskostnader og et erstatningskrav. Slike kostnader fordeles til slutt på samtlige seksjoner.

Før årsmøtet tar stilling til saken, mener jeg derfor at alle seksjonseiere bør få se sakens sentrale dokumenter i sin helhet – ikke bare et sammendrag. Vedlagt følger styrets tvistevarsel av 15. desember 2025 og mitt svar av 9. januar 2026. Jeg ber om at hver enkelt leser begge dokumentene og gjør seg opp sin egen mening.

2. Sakens kjerne: arealmåling og godkjent takutvidelse

Styrets krav bygger på at soverommet og hemsboden skal være vesentlig større enn det som ble avtalt i 2017 (henholdsvis 13,6 og 14,8 m² mot avtalte 9,4 og 7,4 m²). Etter mitt syn er det to forhold som forklarer denne differansen, og ingen av dem innebærer at fellesareal er tatt i bruk uten samtykke.

For det første en målefeil: Tallene styret bruker, er gulvflatens fotavtrykk. På et loft med skråtak er gulvareal ikke det samme som bruttoareal (BTA). Etter de alminnelige målereglene (NS 3940) regnes bare areal der takhøyden er minst 1,90 meter med, samt et tillegg på 0,6 meter utenfor denne høyden. Arealet under de laveste delene av skråtaket teller altså ikke med, selv om gulvet rent fysisk fortsetter dit. Et fotavtrykk på 13,6 m² under skråtak kan derfor utgjøre 9,4 m² BTA.

For det andre er rommet senere lovlig utvidet gjennom sameiets eget takprosjekt: Arealet på ca. 9,4 m² BTA ble i 2017 solgt ut fra den takkonstruksjonen som da fantes. I forbindelse med takprosjektet godkjente sameiet en utvidelse av rommet med ny takkonstruksjon (takkarnapp), og tiltaket er også godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Utvidelsen er i sin helhet bekostet av meg. At dagens rom er noe større enn i 2017, skyldes altså nytt, godkjent volum under den nye takflaten – ikke at loftets fellesareal er redusert.

Uavhengig oppmåling utført av takstforetaket BER konkluderer med at soverommet er 9,4 m² BTA og hemsboden 7,4 m² BTA – i samsvar med kjøpekontrakten av 13. juni 2017. Oppmålingsnotatet er oversendt styret. Uenigheten om «hvor mye som er bygget» kan dermed langt på vei avklares objektivt, uten rettssak, ved at en uavhengig oppmåling legges til grunn og ved gjennomgang av godkjenningene fra takprosjektet.

Vedlegg: Status for juridisk oppfølging av arealbruk på loftet / seksjon 13 - Årsmøte i sameiet_V...

3. Forliksavtalen av 2. desember 2024

Som det fremgår av vedleggene, ble det – etter at et ekstraordinært årsmøte hadde godkjent en løsningsskisse – inngått en avtale mellom sameiet v/styret og meg 2. desember 2024. Avtalen gikk ut på at soverommet og hemsboden skulle innlemmes i seksjon 13 ved reseksjonering, mot at jeg frigjorde tilbakeholdte felleskostnader, ferdigstilte tre loftsboder og betalte et tilleggsvederlag på kr 90 000. Jeg har oppfylt min del: Felleskostnadene ble frigitt, bodene ferdigstilt og tilleggsvederlaget ble innbetalt til klientkonto hos advokat for utbetaling til sameiet så snart reseksjoneringen er tinglyst. Reseksjoneringen er imidlertid ikke gjennomført, fordi styret ikke har medvirket til den.

4. Hva jeg ber årsmøtet om, både informasjon og et vedtaksforslag til årsmøtet.

Jeg ber ikke seksjonseierne om å ta mitt parti på grunnlag av dette brevet alene. Jeg ber om at årsmøtet sørger for et forsvarlig beslutningsgrunnlag før sameiet eventuelt påføres en rettsprosess, herunder at styret bes redegjøre for:

– prosessrisikoen og de samlede kostnadene et søksmål kan påføre sameiet, også ved tap,
– hvorfor BERs oppmåling ikke legges til grunn, eventuelt hvorfor det ikke innhentes en ny, uavhengig oppmåling som begge parter kan akseptere, og
– hvorfor avtalen av 2. desember 2024 ikke er gjennomført fra sameiet v/styrets side.

Vedtaksforslag: styret instrueres til å søke minnelig dialog i møte med Seksjon 13, basert på uavhengige fakta, før noen former for kostnadskrevende rettsprosess iverksettes.

Jeg gjør samtidig oppmerksom på at kostnadsbildet har utviklet seg etter at svarbrevet av 9. januar 2026 ble sendt. Erstatningskravet var der anslått til ca. kr 225 000. Siden den tid er det betalt ytterligere flere hundre tusen kroner til samtlige leverandører i prosjektet. I en rettssak vil det derfor bli gjort gjeldende krav og betingede krav som samlet overstiger kr 1 000 000. Dette er en eksponering som i siste instans bæres av fellesskapet, og som øker for hver måned saken forblir uløst.

Mitt forlikstilbud står likevel fortsatt ved lag: Dersom avtalen av 2. desember 2024 gjennomføres, frafalles disse kravene og tilleggsvederlaget på kr 90 000 utbetales. Mitt ønske er en minnelig løsning og et fortsatt godt naboskap – ikke en konflikt for domstolene.

Spørsmål kan rettes til meg direkte, eller til min advokat Henrik W. Waale i Dalan advokatfirma (waale@dalan.no).

Med vennlig hilsen

Dag A. Friis-Baastad
Seksjonseier, seksjon 13
93061244 / Dfriisba@gmail.com

Vedlegg:

1. Tvistevarsel fra sameiet v/Brækhus Advokatfirma, 15. desember 2025
2. Svar på søksmålsvarsel fra Dalan advokatfirma, 9. januar 2026

BRÆKHUS

Dalan advokatfirma DA
Postboks 1214 Vika
0110 Oslo

For: advokat Henrik W. Waale

Sendes kun per e-post til: waale@dalan.no

Deres referanse:	Vår referanse:	Ansvarlig advokat:	Oslo, 15.12.2025
	104135-105	Christian Engelstad	

KRAV OM TILBAKEFØRING/TILBAKESTILLING AV URETTMESSIG TILEGNEDE FELLESAREALER – SAMEIET THERESES GATE 13 – TVISTEVARSEL, JFR. TVL. § 5-2

1. Innledning

Det vises til tidligere korrespondanse vedr. loftarealer i Sameiet Thereresgate 13 v/styret (heretter «Sameiet»).

Konflikten mellom partene har trukket ut i altfor lang tid, og Sameiet finner det derfor nødvendig med en rettslig avklaring, såfremt ikke Dag Aschim Friis-Baastad («heretter DFB) retter seg etter Sameiets krav.

Sameiet vil i det følgende fremsette konkrete krav om tilbakeføring/tilbakestilling av urettmessig erververde arealer og installasjoner, samt redegjøre for det rettslige grunnlaget for sameiets standpunkt

2. Sakens faktiske bakgrunn – kort oversikt

2.1 Vedtak og avtale om salg av loftsareal (2017)

På årsmøtet i 2017 ble det vedtatt å selge et begrenset loftsareal til DFB (seksjon 13). Vedtaket gjaldt et areal på 7,4 m^2 BRA, som skulle benyttes til soverom i tilknytning til seksjonen.

På denne bakgrunn ble det inngått kjøpekontrakt datert 13.06.2017 mellom sameiet og DFB, hvor Sameiet skulle overdra et areal på råloftet, estimert til 9,4 m^2 BTA. Kjøpesummen ble fastsatt med utgangspunkt i dette arealet, og er betalt.

Kjøpekontrakten regulerte også omrokering av loftsboder, herunder flytting av seksjon 13 sin tidligere loftsbod til en ny «hemsbod» over nærmere bestemte eksisterende boder på loftet. Kontrakten inneholdt imidlertid ikke noe særskilt vedtak eller avtale om at det nye bodarealet (hemsboden) skulle selges/overføres til seksjon 13 som del av seksjonen.

2.2 Faktisk innlemmet areal

Etter gjennomført utbygging har soverommet i tilknytning til seksjon 13 et fotavtrykk i loftsarealet på om lag 13,6 m^2 BTA.

Sammenholdt med det arealet DFB har betalt for (ca. 9,4 m^2 BTA), innebærer dette at soverommet beslaglegger ca. 4,2 m^2 BTA mer lofts-/fellesareal enn det årsmøtet har samtykket til og kjøpekontrakten hjemler.

Sameiet anser disse ca. 4,2 m^2 BTA som fortsatt fellesareal, som er urettmessig innlemmet i seksjon 13 uten gyldig årsmøtevedtak om salg/overføring.

I tillegg er det oppført et nytt rom på loftsplanet («hemsboden»), bygget opp i høyden inne i sameiets loftsareal, med direkte adgang fra seksjon 13.

Rommet har, etter sameiets opplysninger, et bruttoareal på om lag 14,8 m^2 BTA. Det foreligger ikke noe årsmøtevedtak som godkjenner salg eller overføring av disse 14,8 m^2 BTA til seksjon 13, verken som hoveddel eller tilleggsdel. Sameiet anser derfor hele dette arealet som uavkortet fellesareal, tilhørende sameierne i fellesskap.

Det bemerkes at hemsboden i dag er innredet med bl.a. takvindu, elektriske installasjoner og gulvvarme, og med standard som et beboelsesrom, til tross for at vedtak og løpende forutsetninger beskrev en enkel bodløsning på nivå med øvrige loftsboder.

Samlet sett legger Sameiet til grunn at DFB har tatt i bruk og innlemmet ca. 19 m^2 BTA mer lofts-/fellesareal enn det som ble vedtatt solgt og betalt for, fordelt slik:

- ca. 4,2 m^2 BTA ekstra loftsareal til soverom (gulvplan) utover kjøpt areal på 9,4 m^2 BTA, og
- ca. 14,8 m^2 BTA hemsbod/ekstrarom på loftsplanet.

Sameiet anser dette som et vesentlig og uberettiget arealbeslag av fellesareal.

3. Sameiets rettslige utgangspunkt og krav

3.1 Rettslig utgangspunkt

Sameiet er av den oppfatning at fellesarealer som tilhører seksjonseierne i fellesskap ikke gyldig kan avhendes eller innlemmes i én seksjon uten lovlig årsmøtevedtak og gyldig avtale som hjemler slik overføring.

En seksjonseier kan ikke ensidig innlemme fellesareal i egen seksjon, etablere nye rom på fellesareal eller endre brannceller og adkomstforhold på en måte som forutsetter at fellesareal funksjonelt integreres i seksjonen, uten nødvendig samtykke eller avtalegrunnlag.

På dette grunnlag vil Sameiet anføre at det det som faktisk er tatt i bruk til soverom utover 9,4 m^2 BTA (dvs. de ca. 4,2 m^2 BTA ekstra), fortsatt er sameiets fellesareal, og at

hemsboden/ekstrarommet på loftet (ca. 14,8 m^2 BTA) er oppført og innlemmet i seksjon 13 uten gyldig årsmøtevedtak og uten særskilt vederlag, og fullt ut tilhører sameiet som fellesareal.

Sameiet bestrider at det foreligger noen bindende avtale eller rettslig forpliktelse for sameiet til å reseksjonere og innlemme hemsboden eller de øvrige arealene utover 9,4 m^2 BTA i seksjon 13.

3.2 Sameiets krav

3.2.1 Tilbakeføring av areal knyttet til utvidet soverom

Sameiet krever at DFB skriftlig erkjenner at den delen av soverommet som ligger utenfor det arealet som ble vedtatt solgt og betalt for (dvs. ca. 4,2 m^2 BTA utover 9,4 m^2 BTA) fortsatt er sameiets fellesareal.

Arealet skal frigis og tilbakeføres til fellesareal innen 4 måneder. Dette innebærer at rommets fysiske avgrensning bringes i samsvar med årsmøtevedtaket og kjøpekontrakten, slik at soverommet etter tilbakeføringen ikke har et fotavtrykk utover ca. 9,4 m^2 BTA inn på tidligere fellesareal.

DFB skal for egen regning gjennomfører nødvendige bygningsmessige arbeider, herunder:

- flytting/etablering av nye vegger,
- eventuell endring av døråpning og tilpasning av himling/gulv,
- nødvendige tilpasninger for å sikre at resterende areal på loftsplanet (utover ca. 9,4 m^2 BTA) kan disponeres som fellesareal, bl.a. til etablering av planlagte loftsboder.

Løsninger og teknisk gjennomføring skal godkjennes av styret, og eventuelt av sameiets tekniske rådgivere.

3.2.2 Tilbakestilling av hemsbod/ekstrarom

Hemsboden/ekstrarommet på loftet, med bruttoareal ca. 14,8 m^2 BTA, tilbakeføres innen 4 måneder til fellesareal og opphører å være integrert del av seksjon 13 sin branncelle og bruksenhet.

Tilbakestillingen gjennomføres etter én av følgende hovedmodeller, etter nærmere avtale med styret

<u>Alternativ A – full riving:</u>

Riving av konstruksjoner, innvendige vegger, gulv og overflater, fjerning av eventuelle mellomdekker og andre konstruksjoner som er bygget for å innlemme arealet i seksjon 13, tilbakeføring til et åpent lofts-/fellesareal.

<u>Alternativ B – ombygging til felles loftsbod(er):</u>

Ombygging av arealet til én eller flere enkle loftsboder på fellesareal, ingen direkte integrasjon med seksjon 13 utover det som måtte være nødvendig for brann- og konstruksjonssikkerhet,

løsning som gjør det mulig å etablere og fordele loftsboder i tråd med tidligere planer og øvrige seksjonseieres rettigheter.

Alle tekniske løsninger skal forhåndsgodkjentes av styret, og utføres i samsvar med gjeldende offentlige krav (brann, konstruksjon, lyd mv.) og sameiets behov. Kostnadene bæres av Deres klient.

3.2.3 Fjerning eller omlegging av tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner og tiltak som er utført i hemsboden/loftsrommet og som forutsetter innlemmelse i seksjon 13 (herunder, men ikke begrenset til, gulvvarme, takvindu, elektriske installasjoner, innvendige overflater mv.), enten:

- fjernes i sin helhet, eller
- omprosjekteres og omlegges slik at arealet fullt ut kan fungere som fellesareal, uten at sameiet påføres unødige kostnader eller driftsmessige ulemper.

4 Oppsummering

Sameiet ber om DFB innen 14 dager klart angir om de kravene som er oppstilt under punkt 3 aksepteres i sin helhet, delvis, eller bestrides.

I den grad kravene aksepteres, skal det fremlegges et konkret forslag til fremdriftsplan, teknisk løsning (inkl. skisser/tegninger dersom relevant), valg av entreprenør og gjennomføringstidspunkt.

Dersom kravene bestrides helt eller delvis, bes det redegjort, både faktisk og rettslig, hvilket rettsgrunnlag DFB anser å ha for å disponere de ca. 4,2 m^2 BTA og ca. 14,8 m^2 BTA som i dag er innlemmet i seksjon 13.

Dersom sameiet ikke innen fristen mottar en løsning som kan aksepteres, varsles det med dette at sameiet vil reise søksmål med påstand om at de omtvistede arealene (ca. 4,2 m^2 BTA og ca. 14,8 m^2 BTA) er fellesareal. Videre vil det bli nedlagt påstand om at DFB plikter å tilbakeføre utførte arbeider, alternativt at DFB dømmes til å tåle at Sameiet besørger tilbakeføring for DFBs regning.

Med vennlig hilsen
Brækhus Advokatfirma AS



Christian Engelstad
Partner, advokat
engelstad@braekhus.no

Dalan.

Brækhus Advokatfirma AS
v/advokat Christian Engelstad
Postboks 1369 Vika
0114 Oslo

Oslo, 9. januar 2026

Sendes kun pr e-post til engelstad@braekhus.no

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
104135-105	P5689/HWW	Henrik W. Waale

DAG A. FRIIS-BAASTAD – SVAR PÅ SØKSMÅLSVARSEL FRA STYRET I SAMEIET THERESESGATE 13

1. Innledning

Det vises til ditt brev av 15. desember 2025 på vegne av styret i Sameiet Theresesgate 13 («**Styret**»), med varsel om søksmål mot Dag A. Friis-Baastad for det tilfelle at han ikke etterkommer Styrets krav om å tilbakeføre deler av soverom, rive hemsboden integrert i Friis-Baastads leilighet – alternativt bygge den om til «*én eller flere enkle loftsboder på fellesareal*» – samt fjerne eller legge om tekniske installasjoner i tilknytning til denne, ref. punkt 3.2 i ditt brev.

Friis-Baastad bestrider at det foreligger faktisk eller rettslig grunnlag for Styrets krav, og varsler med dette at han vil fremme motkrav dersom Styret velger å forfølge kravet rettslig.

2. Utbyggingen er i tråd med årsmøtevedtak og kontrakt fra 2017

Friis-Baastad har hele tiden fastholdt at utbyggingen av soverommet og den integrerte hemsboden i det vesentlige er i tråd med de årsmøtevedtak sameiet har fattet og som det ble inngått avtale om 13. juni 2017.

Styret har fått tilsendt notat fra oppmåling, utført av BER, som viser at soverommet er på 9,4 kvm BTA – slik punkt 2 i kjøpekontrakten av 13. juni 2017 gir anvisning på. Påstanden under ditt brevs punkt 2.2 om at soverommet har et areal på 13,6 kvm BTA er dermed uriktig.

Videre oppstiller kjøpekontraktens punkt 6.2 at «*Kjøpers bod flyttes til over bod 5, 6 og 7 på tegningen med inngang fra seksjon 13, 6. etasje*». Det er nettopp det Friis-Baastad har etablert; en integrert hemsbod over bod 5, 6 og 7 med inngang fra seksjon 13. At han valgte en annen standard på hemsboden enn de øvrige bodene på loftet, innebærer ikke et brudd på det avtalte – og han har bekostet denne oppgraderingen selv. Det samme gjelder takvinduet som er montert i hemsboden, og som Styret nå tilsynelatende mener de kan kreve

Vedlegg: Status for juridisk oppfølging av arealbruk på loftet / seksjon 13 - Årsmøte i sameiet_V...

at fjernes; dette ble montert etter godkjenning fra årsmøtet i forbindelse med takprosjektet og i sin helhet bekostet av Friis-Baastad.

Det er heller ikke riktig at hemsboden har et areal på 14,8 kvm BTA, slik det hevdes under ditt brevs punkt 2.2. Som det fremgår av notatet fra BERs oppmåling, er arealet på hemsboden 7,4 kvm BTA.

3. Forliksavtale og Styrets mislighold av denne

3.1. Avtalen av 2. desember 2024

Friis-Baastad sitt utbygde soverom og hemsbod er i det alt vesentlige foretatt i tråd med det som følger av kjøpekontrakten av 13. juni 2017. Da Styret høsten 2023 – halvannet år etter ferdigstillelse av soverom og hemsboden – mente at Friis-Baastad måtte betale et tilleggsvederlag for hemsboden, bestred han derfor dette.

For å avslutte saken, og beholde et godt naboskap, møtte Friis-Baastad den 5. november 2024 til et møte med styreleder Lise Brekke. Det ble fremforhandlet skisser til en løsning som deretter ble fremlagt for og godkjent av et ekstraordinært årsmøte. I etterkant av det ekstraordinære årsmøtet ble det inngått en bindende avtale mellom Friis-Baastad og sameiet v/Styret, som gikk ut på at det utbygde arealet skulle innlemmes i seksjon 13 ved reseksjonering mot at Friis-Baastad friga tilbakeholdte felleskostnader, ferdigstilte tre boder på loftet og – så snart reseksjoneringen var tinglyst – betalte et tilleggsvederlag på kr 90 000.

Denne avtalen ble bindende inngått ved at du, 2. desember 2024 klokken 13:26, på vegne av Styret sendte en e-post til meg hvor det var vedlagt et forpliktende avtaletilbud til Friis-Baastad. I min e-post til deg av samme dato klokken 14:30 ble Styrets avtaletilbud akseptert av meg på vegne av Friis-Baastad. Denne korrespondansen er tidligere fremlagt og godt kjent for Styret. Styrets tilbud og Friis-Baastads aksept innebærer at bindende avtale ble inngått.

3.2. Styrets manglende medvirkning

I etterkant av avtaleinngåelsen har Styret motsatt seg å oppfylle sine forpliktelser etter forliksavtalen, men likevel krevd at Friis-Baastad oppfyller sine. Friis-Baastad friga felleskostnadene som var tilbakeholdt grunnet for store innbetalinger over tid, han ferdigstilte bodene på loftet og innbetalte kr 90 000 til min klientkonto med instruks om utbetaling til sameiet så snart reseksjoneringen var tinglyst.

Styret har på sin side nektet å medvirke til reseksjonering i henhold til avtalen, men i stedet krevd omfattende redegjørelser og dokumentasjonsfremleggelser. Dette har vært svært tid- og ressurskrevende for Friis-Baastad, men han har etter beste evne svart ut og levert alt Styret har bedt om. Friis-Baastad har forsøkt å få Styret til å være konkrete på hva de mener må til for at de skal medvirke til reseksjoneringen. Etter gjentatte purringer på dette, foreslo styreleder i en e-post av 5. mars 2025 – med øvrige styremedlemmer på kopi – å øke det avtalte tilleggsvederlaget fra kr 90 000 til kr 1 300 000. Dette ble naturligvis ikke akseptert av Friis-Baastad.

Av uforståelige grunner fulgte Styret opp med å politianmelde Friis-Baastad, men saken ble raskt henlagt. Styret informerte imidlertid alle seksjonseierne om politianmeldelsen.

Friis-Baastad er naturligvis rystet over Styrets tilnærming til saken, både hva gjelder politianmeldelsen samt hvordan Styret konsekvent har stilt urimelige krav og forutsetninger overfor ham – noe som vanskelig kan oppfattes som noe annet enn en personlig vendetta mot Friis-Baastad.

Friis-Baastad fastholdt avtalen av 2. desember 2024, men i et siste forsøk på å løse saken i minnelighet, brakte han den inn for sameiets ordinære årsmøte i juni 2025, hvor han tilbød å øke det avtalte tilleggsvederlaget til kr 150 000 mot at Styret medvirket til reseksjoneringen, i tråd med avtalen av 2. desember 2024. Styret innstilte imidlertid på at Friis-Baastads forslag ikke skulle godkjennes, og oppstilte alternative forslag som innebar helt andre løsninger enn det som følger av avtalen mellom Friis-Baastad og sameiet v/Styret. Friis-Baastads forslag ble ikke godkjent av årsmøtet.

4. Feilinformasjon fra Styret til seksjonseierne

Styret har – både i forbindelse med ekstraordinært årsmøte i november 2024 og ordinært årsmøte i 2025 gitt seksjonseierne uriktige opplysninger om saken. Friis-Baastad ble heller ikke gitt en ordentlig mulighet til å legge frem saken for informasjonsmøtet som ble avholdt i forbindelse med det digitale årsmøtet i juni 2025.

Styret valgte også å ikke dele informasjonen som ble (forsøksvis) presentert av Friis-Baastad på informasjonsmøtet – hvor flere av seksjonseierne ikke var til stede – herunder notatet fra oppmåling av det utbygde arealet, utført av BER, som viste at soverommets størrelse er i henhold til det som følger av kjøpekontrakten av 13. juni 2017; 9,4 kvm BTA. Friis-Baastad har med andre ord ikke «annektert» deler av loftet, slik Styret har forfektet overfor seksjonseierne, og han opplever generelt at Styret i denne saken både har gitt informasjon til seksjonseierne og for øvrig handlet mot bedre vitende. Til tross for at Nils-Erik Christiansen – partner og styreleder i BER – har foretatt oppmåling i Friis-Baastads leilighet og utarbeidet et notat hvor det klart fremkommer at soverommet har et areal på 9,4 kvm BTA og at hemsboden har et areal på 7,4 kvm BTA, så anfører Styret *fremdeles* at soverommet er 13,6 kvm BTA og at hemsboden er 14,8 kvm BTA.

5. Friis-Baastads motkrav

Friis-Baastad har forsøkt å imøtekomme Styret på alle måter. Til tross for at han aldri har bygget noe annet enn det som fulgte av kjøpekontrakten av 13. juni 2017, og han i tillegg har akseptert og inngått avtale med sameiet v/Styret om å betale et tilleggsvederlag, har Friis-Baastad vært villig til å strekke seg ytterligere for å innfri Styrets krav. Han opplever det derfor svært urimelig at Styret nå vil ta ut søksmål mot ham. Friis-Baastad vil da være nødt til å fremsette motkrav med påstand om at reseksjoneringen skal gjennomføres i henhold til – og på de vilkår – som følger av avtalen av 2. desember 2024.

I tillegg til sakskostnader, vil Friis-Baastad i motkravet også kreve erstatning for de kostnader Styrets håndtering av saken har påført ham. Styrets tilnærming har medført et behov for løpende juridisk bistand som ikke ville vært nødvendig dersom Styret hadde forholdt seg til det som ble avtalt 2. desember 2024. Dette avtalebruddet fra Styrets side er ansvarsbetingende overfor Friis-Baastad, og danner grunnlag for et erstatningskrav. Disse kostnadene beløper seg p.t. til ca. kr 225 000. Friis-Baastad synes det er leit å måtte belaste sameiet med disse kostnadene, som Styret egenrådig har påført ham, men antar at årsmøtet vil gjøre gjeldende et regresskrav – i medhold av styreansvarsreglene – mot de aktuelle styremedlemmene personlig når herværende tvistesak er ferdigbehandlet.

Friis-Baastad varsler samtidig at dersom Styret skulle nå frem med at han må tilbakeføre deler av hemsboden, vil han kreve erstatning for de kostnader han har hatt ved å etablere denne slik den er. Hemsbodens utforming og løsning var godt synlig underveis i utbyggingen, og det kom aldri noen form for innsigelser eller indikasjoner på at styret mente hemsboden ikke var i tråd med det som var avtalt. Alle investeringer i tilknytning til hemsboden ble derfor gjort i god tro fra Friis-Baastads side. Totalt har den kostet Friis-Baastad om lag kr 400 000, som vil danne grunnlag for beregningen av et eventuelt erstatningskrav mot Styret.

6. Forlikstilbud

I et aller siste forsøk på å løse saken, vil Friis-Baastad tilby å frafalle erstatningskravet på kr 225 000, under den forutsetning at Styret skriftlig erkjenner at Styret vil medvirke til at reseksjonering i henhold til avtalen av 2. desember 2024 gjennomføres. Dette tilbudet vil bli påberopt av Friis-Baastad under hovedforhandlingen i forbindelse med tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA



Henrik Wergeland Waale
Partner | Advokat
waale@dalan.no

V E D T E K T E R

FOR

Sameiet Thereses gate 13

Org.nr. 975 338 673

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Thereses gate 13.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

1. Ivareta drift av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesområde
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

(1) Eierseksjonssameiet består av 14 boligseksjoner (omtalt som bruksenheter eller seksjoner) og 1 næringsseksjon, beliggende på gnr 216 bnr 222 i Oslo kommune.

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 1-4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av [seksjoneringssøknaden el. grunnboken].

KAP 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, boligformål eller næringsformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle nye installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, oppsetting av oppheng for flagg, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele sameiet, og etter forutgående godkjenning av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonseier installasjonen tilhører.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om nye endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(2) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene.

(3) Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KAP 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Et flertall på årsmøtet kan på samme måte heller ikke ta beslutninger som er en urimelig belastning for noen seksjonseiere.

§ 3-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Underlagene til sakene som skal behandles på årsmøtet skal som hovedregel være utsendt 5 dager før årsmøtet.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som fremgår av den aktuelle innkalling til årsmøte.

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsmelding/årsrapport,
2. Behandle og eventuelt godkjenne Sameiets regnskap for foregående kalenderår,
3. Behandle vederlag til styret,
4. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
5. Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité,
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsmelding/årsrapport og regnskap ført av autorisert forretningsfører skal senest 5 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige å få kopi av i årsmøtet, elektronisk eller på papir, avhengig av møteformat.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne digitalt senest én måned etter årsmøtet.

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta nye beslutninger om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 3-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 3-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

KAP 4. STYRET

§ 4-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer bestående av styrets leder og to styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for kommende styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 4-2 Styremøter

(1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal få protokollen til undertegning. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

§ 4-3 Styrets virksomhet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(3) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(4) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt og avholde digitale avstemminger og møter.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og to styremedlemmer i fellesskap.

§ 4-6 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret/årsmøtet kan anmode om deltakelse for informasjonsdeling om styrets øvrige medlemmer finner det formålstjenlig, men styremedlemmet kan ikke delta i avstemninger eller andre deler av styreavgjørelsen.

(2) Som seksjonseier på et årsmøte er stemmen gyldig selv om seksjonseieren har fremmet en sak med egeninteresse.

(3) For øvrig gjelder også de generelle inhabilitetsreglene under vedtektenes §3-11.

KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.

§ 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

(4) Følgende kostnader er likedelingskostnader som fordeles likt på hver enkelt seksjonseier. Dette består av følgende:

a. Vedlikehold av felles installasjoner, brannsikring samt ventilasjon og filterskifte.
b. Kabel-TV
c. Renovasjon/renhold (Oslo kommune)
d. Kostnader med dugnadsarbeid, styrearbeid og generalforsamling
e. Felleskostnader for boder i kjeller og loft
f. Styrehonorar og forretningsførerhonorar
g. Bankomkostninger (gebyr ved betalingstransaksjoner)

Generelt:

a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret/forretningsfører.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(7) For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5-2 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige à konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og alvorlige brudd på ordensregler.

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller vesentlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

§ 6-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler,

innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarslere i seksjonen

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, vinduskarmer og ytterdører.

j) låser og nøkler til bruksenheten

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte direkte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

(9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.

(11) Vesentlige innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

§ 6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

(2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

KAP. 7 FORRETNINGSFØRER

§ 7-1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

(2) Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

(3) Et engasjement av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 7-2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

(1) Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 4-4 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

(2) I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

(3) Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7-3 Inhabilitet

(1) Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP. 8 REGNSKAP

§ 8-1 Plikt til å føre regnskap

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel fra en autorisert ekstern regnskapsfører/forretningsfører. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet og ansvarlig regnskapsfører anmodes om deltakelse på årsmøtet.

KAP. 9 ANDRE BESTEMMELSER

§ 9-1 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 9-2 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 9-3 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for
Sameiet Thereses gate 13

1 Generelt

1.1 Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (Boalliansen) og styret senest innen to uker etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overholdt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker, svarer seksjonseier som om overtredelsen var ens egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

3.4 Søppel skal kastes i henviste søppelbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å

frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal utvises varsomhet ved flytting og oppussing. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting og/eller oppussing, må erstattes av seksjonseier

3.7 Dører fra kjeller/loft til oppgang, dør til baktrapper og tilsvarende må alltid holdes låst.

3.8 Hver seksjonseier er ansvarlig for nøkler til egen enhet og sin kopi(er) av systemnøkkel. Den enkelte seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig for eventuelt tap av sine systemnøkler og utskiftning av låser på systemdører/fellesdører (oppganger, loft, kjeller og bak-/branntrapper).

3.9 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3.10 Rømningsveier skal ikke benyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp skal dette avtales med berørte parter (beboere tilknyttet rømningsvei).

3.11 Sameiet har avtale med vaktmestertjeneste for periodisk trappevask, feiing av bakgård, feiing av kjeller og andre mindre vedlikeholdstjenester.

3.12 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Hensyn til naboer

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 22:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige

nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

4.3 Under ekstraordinære omstendigheter, inkludert (dog ikke begrenset til) oppfordret/pålagt hjemmekontor fra myndigheter, gjelder egne regler for generell ro og støyende arbeid (jf. punkt 4.1 og 4.2):

- Generelt: sameiet anmoder alle seksjonseiere om hensynsfull adferd og begrense støynivå mest mulig.
- For støyende arbeid som forventes å pågå over en periode *kortere* enn èn uke skal styret varsles skriftlig minst en uke før påbegynt arbeid/støy.
- For støyende arbeid som forventes å pågå over en periode *lengre* enn èn uke, må beboer innhente forhåndstillatelse fra seksjoner i umiddelbar nærhet og/eller seksjoner som berøres av støyende arbeid. Beboer må så søke styret om tillatelse minst to uker før planlagt påbegynt arbeid/støy. I søknad til styret må det fremkomme forventet varighet på arbeidet og når på døgnet arbeidet forventes å pågå.

4.4 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå (felleshage). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt.

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig i hage, på balkong og/eller anvist område i kjeller.

4.5 Før eventuelle arbeider som har innvirkning på eiendommens utseende igangsettes, slik som maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger, skal styres forhåndsgodkjenning innhentes Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det

opprinnelige og seksjonseier/leietaker vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.6 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten forhåndsinnhentet samtykke fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.7 Det er tillatt med husdyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere og forhåndsvarsles til styret.

Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes.

5 Kjellerboder og loftsboder

5.1 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller andre farlige materialer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller eller loft.

6 Overtredelse av ordensreglene

6.1 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensreglene som gjelder. Eventuell overtredelse av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret vil deretter vurdere saken og ved behov ta opp det relevante forholdet med seksjonseier/leietaker som gis anledning til å uttale seg. Styret skal samtidig varsle om at gjentatt eller fortsatt overtredelse kan bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseierens sameieplikter. Styret har rett til å rette eventuelle mangler forårsaket av seksjonseier/leietaker på seksjonseiers regning.

6.2 Gjentatte alvorlige brudd på ordensreglene kan etter skriftlige advarsler føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller

hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Godkjent av Sameiet Thereses gate 13 på årsmøtet:

Dato, sted:

Dag A. Friis-Baastad
Styreleder

Sunniva Viken
Styremedlem

Arber Zagragja
Styremedlem

Sist oppdatert: 13. mai 2021

Thoresen & Co.

24/1902.

Kristiania.

N. D. J.-No. 24 / 8 Bilag. 1902

BYGNINGSCHEFEN B. J.-No. 144 02 KRISTIANIA

Anmeldelse
Situationsplan.
3 Tegninger
Beregning
Stadsing. Bestem.
26/2 02 Exhl. fra Amtmanden.
" Meld. ang. Gravning
6/3 " " " Fundament
1/4 " " " Hovedsteak
3/4 " " " Attest.
29/4 " " " 2den By-rap.
angaaende Badningshuus.
2den "
9/5 " "
paa Matr.-No. 13. Thereses Gade
24/5 " Skr. fra Amtmanden.
Indleveret 3-2-02 Attesteret 29.11-1902
" " ang. Mursand

Expeditions-Dokument

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

Kristiania den 4de Februar 1902

O. Bjelke Hotterman

OPMAALINGSCHEFEN 30/02 KRISTIANIA

Intet at bemerke.
5 Februar 1902.
Thomas Sølje

STADSINGENIØREN 240-02-I KRISTIANIA

REGULERINGSCHEFEN 31/12. KRISTIANIA

F. S. Haug

Gaden, hvis Bredde er 15,70 m, er oparbeidet af Byen og vil ingen væsentlig Forandring i de nuværende Höideforhold finde Sted.
Kristiania 6te Februar 2.
Theodor Gallus.

240 I

43/02

Oversendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 6te Februar 1902

O. H. Andersen

Einar Glæsner

STADSINGENIØREN 268-02-I KRISTIANIA

43/026

Tilbagesendes med Bilage Hr. Stadsingeniøren, idet man tillader sig at anbefale Kloakarrangementet i Nr 13 Theresesgade approveret paa Betingelse af, at der ved Kloakanlæggets Udførelse tages Hensyn til de af Ingeniørassistent med paa Skitsen førte tegnede Forandringer paa Kloakplanen.

Hr. Vand- og Kloakvæsens Kontor, 10de Februar 1902

A. Brorken

Schiller

268 I

Tilbagesendes med Bilage Hr. Bygningsinspektøren i Nordre Distrikt, idet Kloakarrangementet i Nr 13 Theresesgade approbleres paa den af Overingeniøren foran nævnte Betingelse. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 11te Februar 1902.

O. H. Andersen

Sommerfelt

Oversendes den ærede Sundhedskommission.

Kristiania 12te Februar 1902.

O. Bjelke Hotteruccini

Entrèen og bad maa skaffes tilstrækkeligt lys og adgang fra tilstrækkelig luftrum. Vedlagte regler for indretning af lokaler maa befølges.

Kristiania den 13de februar 1902.

Efter bemyndigelse

A. Bruun.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 128/1902 INGENIØR

Overendes Hr. Byggningschefen under Hen. vidtning til foranstaaende Foranstaltninger og indstilles til Approbation idet jeg kun skal bemerke, at Byggningens Middelhøide mod Gaden bliver 15,20 m som angivet paa Snittegningen, og at søndre Høi ikke gives en større Høide end 14,90 m, da Gaardsrummets mindste Middelbredde er kun 8,9 m. Ydre mure Gavernes Fundamenter føres ned til mindst 250 m. Dybde. Nærværende Anmeldelse træder istedet for den under J.N.o 238/1901 anmeldte men noget forandrede.

Kristiania 13de Februar 1902

O. Bjelke Hotteruccini

Bevilges

Siden x skal tilføies saa at tilstrækkelig Oplag for Drogens virksomme Bestanddele skal forsynes med Ventilationsspalter samt indrettes med Rist eller Gitter.

Kristiania, den 20 Februar 1902.

Johan Brandt

144
02

Ved Anmeldelsen bemærkes følgende:

1) Rentemestrens Paategning af 8de Februar d. a. angaaende Gadens Høideforhold.
2) Stadsingeniørens Skrivelse melder efter § 39 (Vedlg. 11/2 1902)
3) Sundhedskommissionens Bemærkninger af 13/2 1902.
4) Paategning af 20/2 1902 angaaende Konstruktionen.
5) Gadens Fundamentshøide bestemmes til 2,50 m. under Gadens Niveau.
6) Tomten af Indkjørselen er overhvælvet fornøiagtigen der anvendt almindelig Brakelev med udfyldt Skibsbjælkelag over Indkjørselen. efr § 42 pass.

Saa Betingelser af at foranstaaende Bemærkninger iagttages. approberes Anmeldelsen.

Kristiania den 21de Februar 1902.

G. Bull

Thaulow

Oversender den anden Sundhedskommissions i Anledning Tardigbetingelse. Bygningen er delvis taget i Brug, men uden Tilladelse herfra. —

Kristiania 11/10-02.

O. Bjølle Mollermann

728 Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at bygningen tages i brug.

Kristiania sundhedskommission, 19. novb. 1902.

Efter bemyndigelse:

A. Bonnevie

O. Berg

Jnv. 1000/02

J. 24 1902

Schema Nr. 1 Bilag.

Bygge-Anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 144
02
KRISTIANIA

Bygningskommissionen for Aarene 21de Juni 1899 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning samt Hovedreparationer vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Anmelderen skal nøiagtig udfyldes for hver Post, og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murværk, Bindingsværk, Træ, Rabitz, Mønier, Beton osv. I Facadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og ligeledes Dybde for Kjældergulv, Area og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrændser. Endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og dateredе samt signerede. **Anmeldelsen indsendes gjennem Bygningsinspektøren.**

J.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

Matr.-Nr. 13 Theresegaden

§ 25. Passus 1.

I Situationsplan
II Kjælderplan
III Opt. Etg. Plan
IV 2-3-4.
V Facade
VI Snit
VII Beregninger

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag, cfr. § 46 Passus 3 og § 52 § 68 Pass. 2.

Facader plander og snittegninger i 2 exemplarer samt beregninger over jernkonstruktioner

Litr. b. Forklaring over Arbeidet, cfr. §§ 71 Litr. b. 73, 76, Litr. 2, 78, 84 m. Fl. og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhed, cfr. §§ 76 Passus 2, 78, 58 og 81.

Vaaningshus bestaaende af Kjel. Etager og Loft

Grunden bestaar af fast leer

Litr. c. Byggelinie. Afstand fra Reguleringslinie. Passager. Villabebyggelse, cfr. § 6 Passus 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Den bestemte byggelinie holdes

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.06.2023
	201305754 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	THERESES GATE 13 A-B	Eiendom:	216/222/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Thereses gate 13 / Anne Mette Guerrero	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Thereses gate 13 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 09.06.2023.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201305754			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	25.04.2013	1/12
Snitt	B1229-04	13.09.2012	1/17
Som bygget - plan 2. etasje	EKSB1229-04	19.05.2023	6/5
Som bygget - plan 3. etasje	EKSB1229-02	19.05.2023	6/6
Som bygget - plan 4. etasje	EKSB1229-03	19.05.2023	6/7
Som bygget - fasade 1	EKSB1229-04	19.05.2023	6/9

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/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Thereses gate 13 / Anne Mette Guerrero, Thereses gate 13, 0358 OSLO

FAGERBORG INSTALLASJON AS
Thereses gate 22
0168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2023
Jim Evensen	201617992 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Elverud Skålnes	

Adresse:	THERESES GATE 13B	Eiendom:	216/222/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET THERESES GATE 13	Søker:	FAGERBORG INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thereses gate 13 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannvarslingsanlegg, mottatt 20.03.2023.

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. 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/

Vennlig hilsen

Marie Elverud Skålnes - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET THERESES GATE 13, Thereses gate 13 B, 0358 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.04.2023
HARALD ROLF KROKSTRAND	202114318 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	THERESES GATE 13A	Eiendom:	216/222/0/0
Tiltakshaver:	DAG ASCHIM FRIIS-BAASTAD	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Thereses gate 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom på loft til soverom og nytt takoppløft, mottatt 19.4.2023.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202114318			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan hems	A20-12	06.09.2021	1/26
Plan loft	A20-11	06.09.2021	1/27
Snitt	A30-11	06.09.2021	1/28
Fasade øst	A40-21	06.09.2021	1/29
Fasade vest	A40-22	06.09.2021	1/30
Detaljtegning - Snitt			6/3
Detaljtegning - Tverrsnitt			6/4

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/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
DAG ASCHIM FRIIS-BAASTAD, THERESES GATE 13 A, 0358 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.07.2026
Kunde: Hedda Wangensten
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536355
Deres ref: 9337618

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 222.

Vi viser til bestilling av 08.07.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 222.

GNR. 216 BNR. 222

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1902.

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

496 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

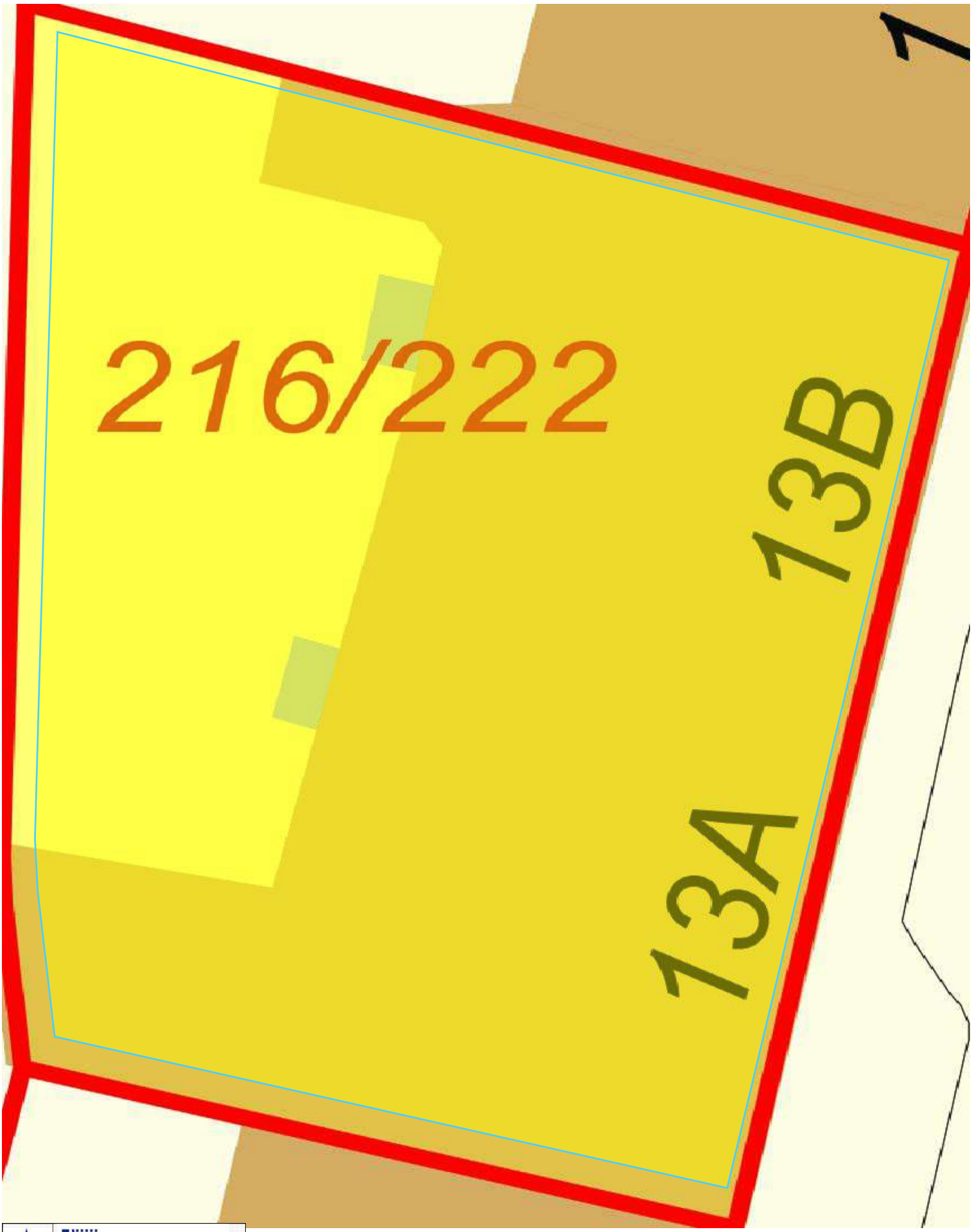
Kristin Tveit
Seksjonsleder

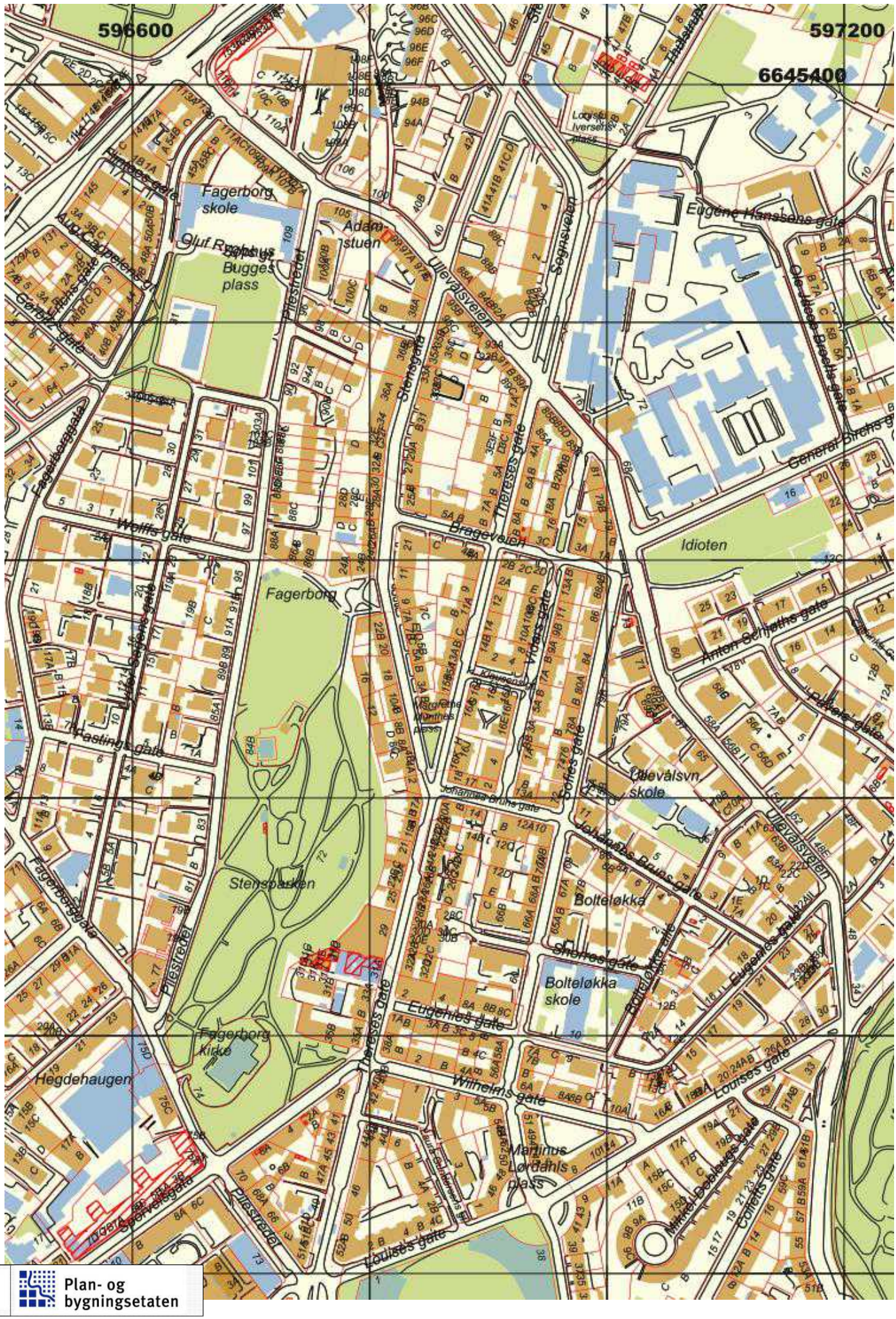
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

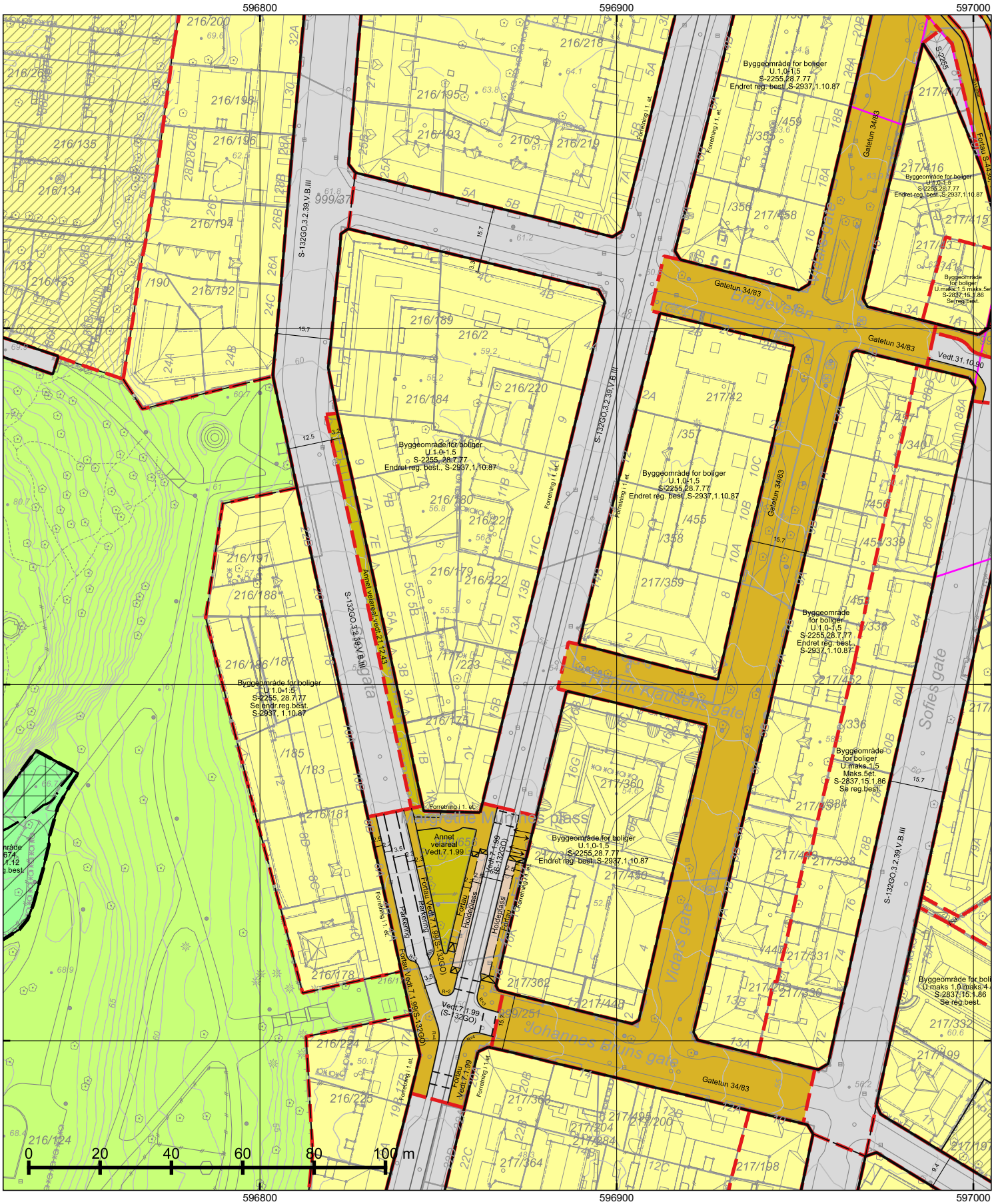
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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


216/222
13B
13A
Plan- og
bygningsetaten


596600
597200
6645400
Fagerborg skole
Oluf Rønhus gate
Bugges plass
Adamstuen
Ullevålsveien
Sognsveien
Eugene Hansens gate
Ole Vigs Bjerks gate
General Birchs gate
Thereses gate
Stensgata
Fagerborggata
Wolffs gate
Brageveien
Fagerborg
Idioten
Anton Schjøths gate
Vidars gate
Bolts gate
Ullevålsvn skole
Johannes Bruns gate
Fagerborgveien
Stensparken
Bolteløkka
Bolteløkka skole
Eugenies gate
Fagerborg kirke
Hegdehaugen
Wilhelms gate
Louises gate
Martinus Lørdahls plass
Colletts gate
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

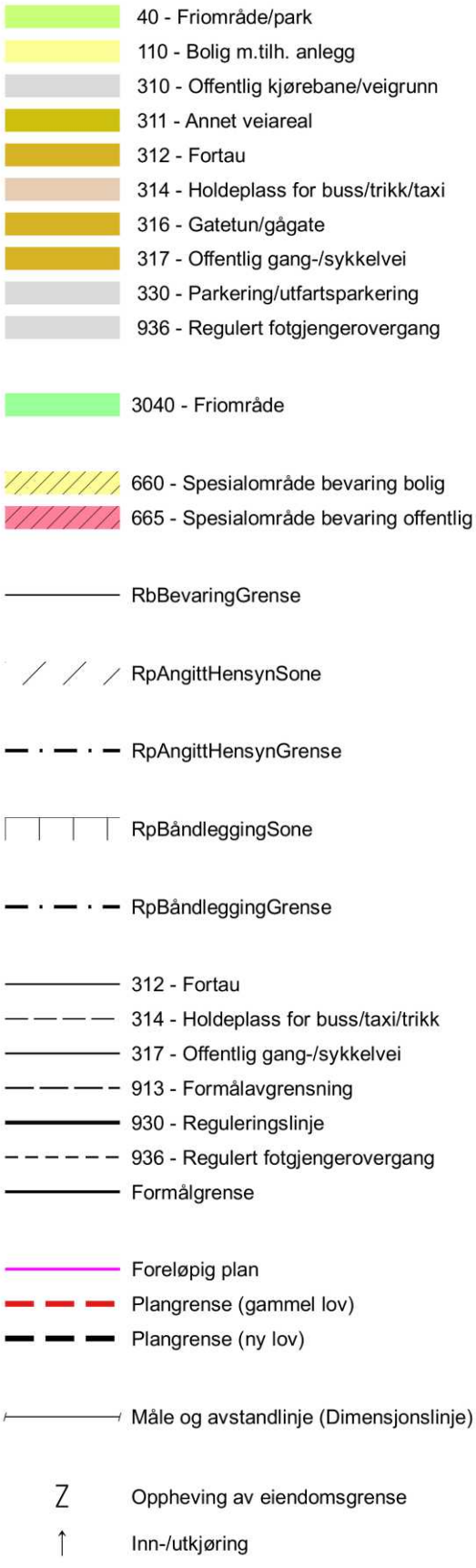
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

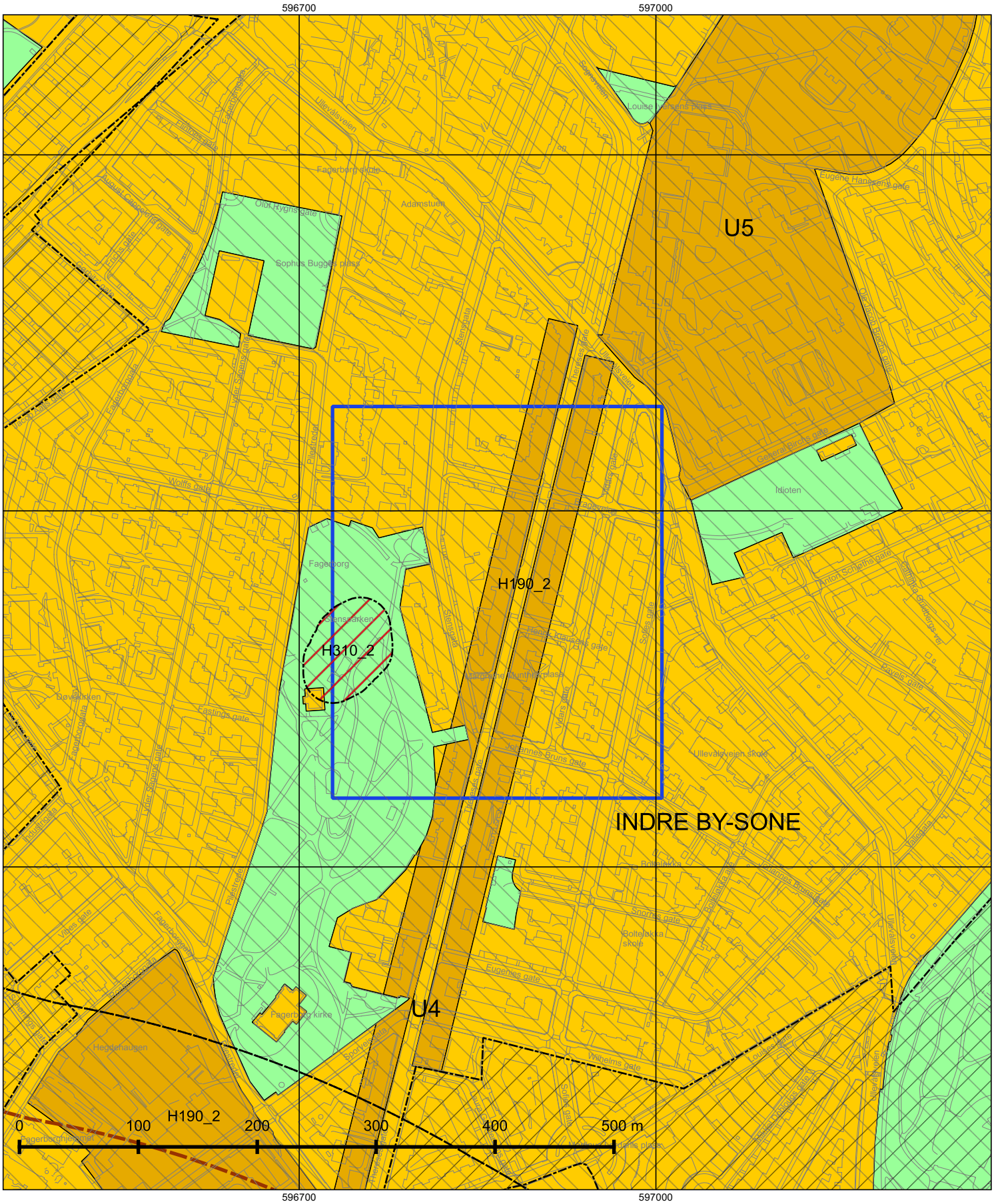
PlottID/Best.nr: 160344/ 86536355
Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/222

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160344/86536355
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thereses gate 13 B, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 222, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260076

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
