

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler

## Fuat Demirbas

**Mobil** 936 26 495

**E-post** fuat.demirbas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 14 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 864 650,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 196,-  
**Selger:** Anita Engebretsen Fluge

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1923  
**BRA-i/BRA Total** 32/35 kvm  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 216, bnr. 233  
**Oppdragsnr.:** 1006260054

# Lys 2-roms toppleilighet med unike detaljer som fiskebeinsparkett og kobberdetaljer | VV &

Drømmer du om å oppfylle boligdrømmen i et urbant område med nærhet til yrende byliv? Ønsker du å bo i et hyggelig, historierikt bygg rett ved Stensparken? Da er denne leiligheten perfekt for deg!

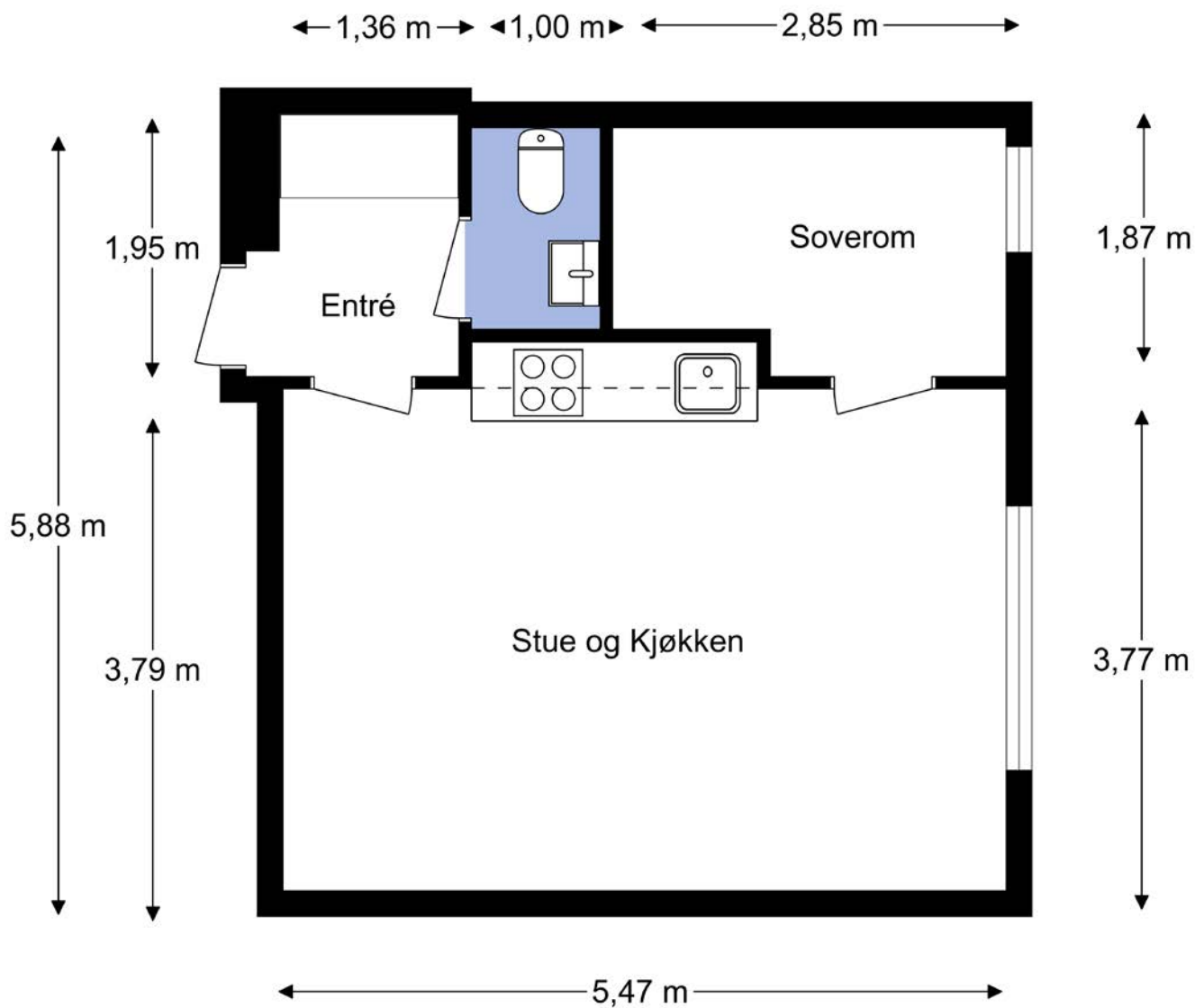
Her bor du i et historierikt bygg sentralt ved Bislett, som er spesielt kjent for sitt trivelige bomiljø. Her er både v.vann, fyring og internett inkl. i felleskostnadene, og det er både felles bad, toalett, vaskeri & balkonger i bygget. Kun tillatt med 1 beboer pr leilighet.

Selve leiligheten er en lun og hyggelig leilighet. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og fremhever den herlige romfølelsen. Tidsriktige fargevalg i kombinasjon med fiskebensparkett er med på å gjøre denne leiligheten til en av de fremste kandidatene i kåringen; områdets koseligste leilighet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	32
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	210
Budskjema .....	219



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

**Thereses Gate 35B**























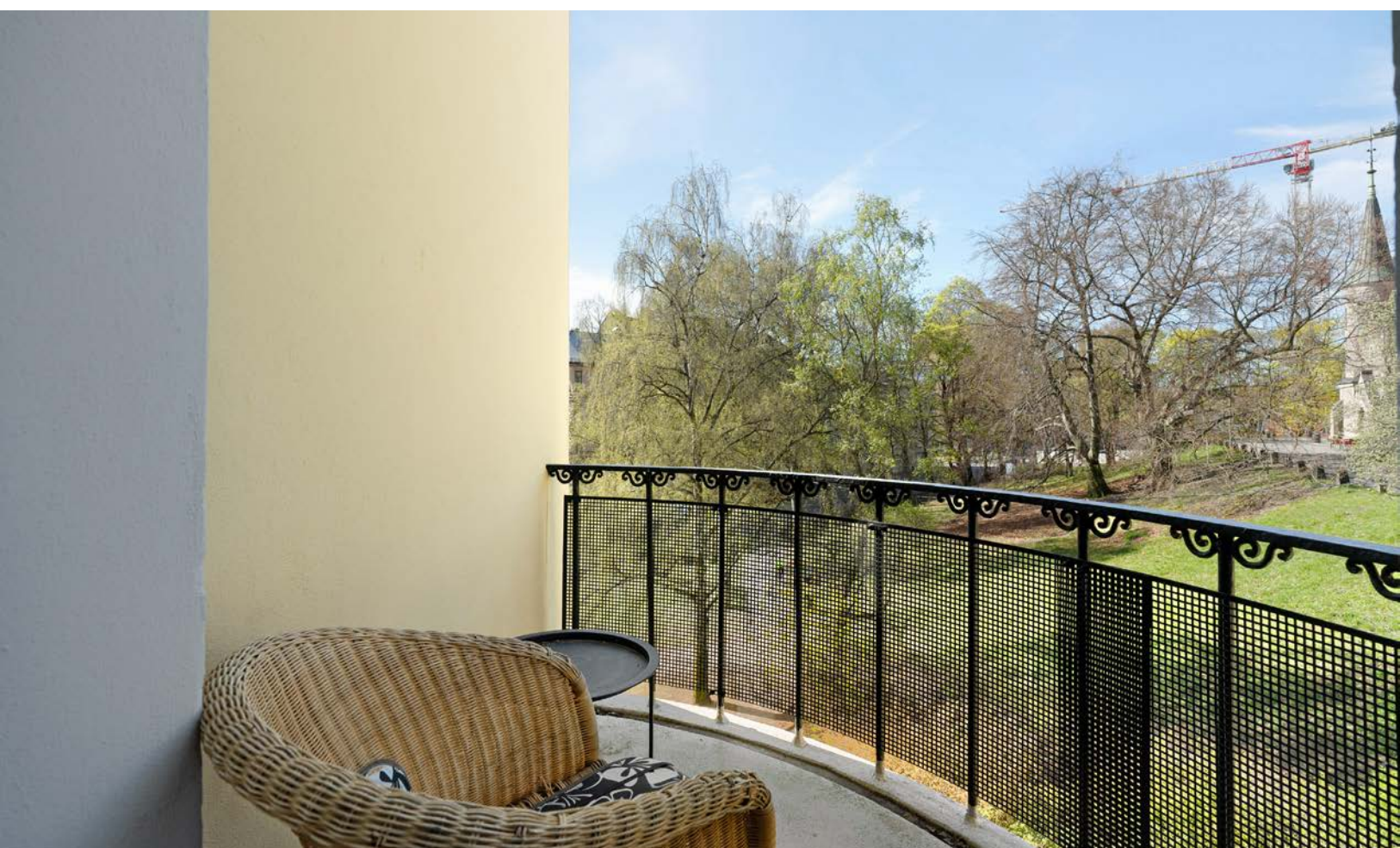




# Fellesområder



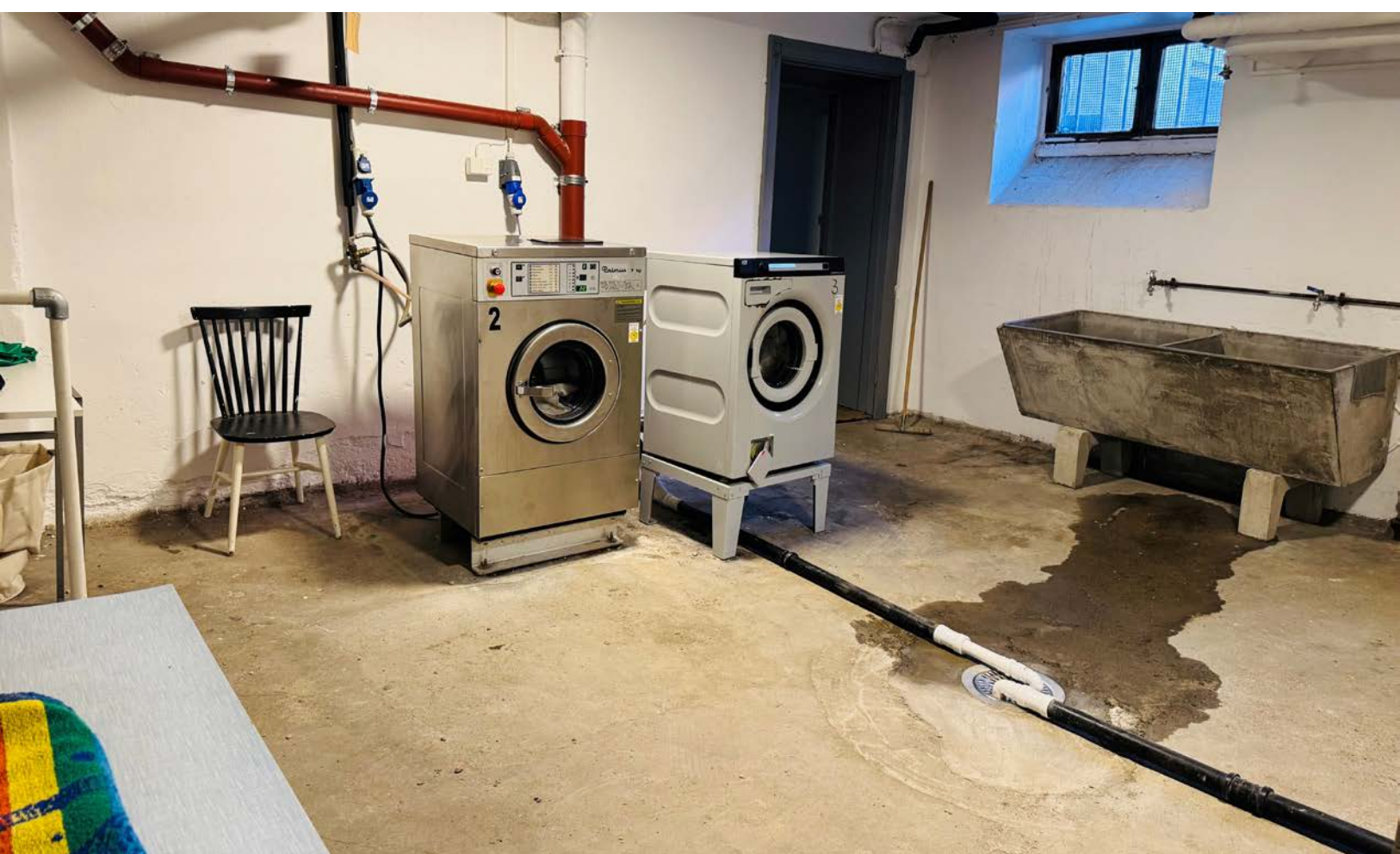












# Området



Velkommen inn! Bygget er kjent for sin herskapelig og flotte utforming.







# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 32 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 35 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 32 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom

BRA-e: 1 kvm Bod på leilighets plan

6. etasje

BRA-e: 2 kvm Loftsbod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod på leilighets plan på 2m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 2m<sup>2</sup>

og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.404.

Målbart areal i loftsbod = 1,3m<sup>2</sup>,

Bod arealer utgjør til sammen 3 m<sup>2</sup> BRA-E.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er i seinere tid installert wc og ett soverom i leiligheten.

Soverommet er på 5,1m<sup>2</sup> og er mindre enn anbefalt størrelse (7m<sup>2</sup>) i forskrift.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt til i Thereses gate, midt i populære Bislett - et

veletablert og ettertraktet boligområde i Oslo. Her har du umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, med et bredt utvalg av kaféer, spisesteder, butikker, kollektivtilbud og grønne områder rett utenfor døren.

Området byr på et rikt utvalg av tilbud, blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakerier, apotek og flere dagligvarebutikker. Du finner også populære spisesteder som St. Lars og Laundromat, i tillegg til koselige kafeer og restauranter på Adamstuen med blant annet Oslo Raw og sushi-restauranter. Dagligvaretilbudet er svært godt, med både Extra, Kiwi, Bunnpris (søndagsåpent), Coop Mega, Rema 1000 og Joker i gangavstand.

Kollektivtilbudet er meget godt, med flere trikkelinjer i nærheten som gir enkel tilgang til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Ullevål sykehus og Blindern. Buss 21 og 26 går fra Bislett stadion, mens buss 37 går fra Colletts gate, med hyppige avganger til blant annet Torshov, Nydalen og Sagene. Nationaltheatret (ca. 15 min gange) gir tilgang til T-bane, tog og flytog, mens Majorstuen nås på ca. 10–12 minutter til fots med et stort kollektivknutepunkt.

Leiligheten har også kort vei til flere populære grøntområder. Stensparken ligger få minutter unna, og St. Hanshaugen byr på store parkområder med utsikt, stier og café. Slottsparken nås på ca. 15 minutter og gir flotte omgivelser rundt Slottet.

Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger i gangavstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servering og tjenester i et pulserende bymiljø. Treningsmulighetene er mange, med blant annet SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislett bad, EVO og Fresh Fitness i nærheten, samt fotballbane i området.

For studenter er beliggenheten svært gunstig. OsloMet ligger i kort gangavstand, Tannlegehøyskolen i motsatt retning, og det er gode kollektivforbindelser til både Blindern og BI i Nydalen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Rosenborg Barnehage: 2-6 år (4 min gange)

Fagerborggaten barnehage: 0-5 år (6 min gange)

Langaard barnehage: 1-5 år (6 min gange)

#### Skoler

Bolteløkka skole: 1-7 kl. (3 min gange)

Uranienborg skole: 1-10kl. (14 min gange)

Ila skole: 1-7 kl. (15 min gange)

Kristelig gymnasium grunnskole: 8-10 kl. (10 min gange)

Fagerborg skole: 8-10 kl. (10 min gange)

Heltberg Bislett (5 min gange)

Kristelig gymnasium (6 min gange)

#### **Offentlig kommunikasjon**

Bislett i Thereses gate (2 min gange):

- linje 19N.

Bislett (2 min gange):

- linje 17 og 18.

Majorstuen (16 min gange):

- linje 1, 2, 3, 4 og 5.

Nationaltheatret stasjon (20 min gange):

- totalt 10 ulike linjer.

Oslo S (10 min med bil):

- totalt 24 ulike linjer

#### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskiller i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med parkett staver.

#### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

#### Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.04.2026 av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Innhold**

Aktiv Carl Berner har gleden av å ønske velkommen til denne rålekre leiligheten i Thereses gate 35B!

Drømmer du om å oppfylle boligdrømmen i et urbant område med nærhet til yrende byliv? Ønsker du å ha gangavstand til flere av byens grønne lunger? Da er denne leiligheten perfekt for deg!

Upåklagelig romfølelse, særeget preg og klassiske detaljer er stikkord for denne leiligheten. Her bor du i et historierikt bygg sentralt ved Bislett, med gangavstand til flere av byens mest populære restaurant og serveringssteder. Bygget ble ført opp i 1923 og var forbeholdt enslige kvinner helt fram til nyere tid. I dag er bygget anerkjent som et særdeles populært bygg som legger godt tilrette for sine beboere, med felles baderom med dusj og klosett i hver etasje. Leiligheten ligger fint til i byggets 5.etasje, og det går selvsagt heis helt opp til toppetasjen.

Selve leiligheten fremstår som en hyggelig og lun leilighet. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og fremhever den herlige romfølelsen. Tidsriktige fargevalg i kombinasjon med klassiske detaljer er med på å gjøre denne leiligheten til en av de fremste kandidatene i kåringen; byggets triveligste leilighet.

Oppfyll boligdrømmen ved Bislett:

- Tidløs, stilren fiskebensparkett
- Byggets kuleste kjøkken?
- Kobberdetaljer i delikat utførelse
- Ettertraktet, veldrevet og populært aksjelag
- Herlige balkonger som kan benyttes av beboerne
- Praktiske felles baderom i hver etasje
- Godt med lagringsplass i 2 boder (i samme etasje + på loft)
- Boligselskap tilrettelagt for 1 beboer per leilighet
- Felles baderom med både dusj og toalett
- Fellesvaskeri i kjelleren

Felles baderom:

Det er felles baderom i enden av hver etasje. Her kan beboerne benytte både toalett og dusj.

Felles vaskeri:

Det er felles vaskeri i byggets kjelleretasje.

Felles balkonger:

Boligselskapet har 6 balkonger som venter ut mot parken og Thereses gate i henholdsvis 2., 3. og 4.etasje.

**Bibliotek:**

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

**Parkering i bakgården - Biler, motorsykler og sykler:**

KBS disponerer i dag 12 parkeringsplasser (med lademulighet) i bakgården. Parkering kan leies gjennom styret.

Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret.

I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan

ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården.

**Boder:**

Bodene følger leilighetene. Det er ikke adgang til å bytte.

**Renhold:**

Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten

av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.

**Vaktmester:**

Selskapets vaktmester er Stig Johansen - Tlf. 402 88 575. Epost - stigoevind@gmail.com.

**Gjesterom:**

KBS har et gjesterom (rom 221) Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren. De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.

**Standard**

Innvendige overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Parkett staver.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

#### Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.  
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Ventilator med kullfilter, integrerte hvitevarer med:  
komfyr og induksjon platetopp.  
Det er montert plater i kobber over benkeplater.  
Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

#### Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

#### Overflater og konstruksjon toalettrom

Overflater på Wc er belagt med:  
Parkett staver på gulv og malte vegger.  
Innredning og garnityr fremstår med:  
Servant og wc tilkoblet kvern.

#### Vennledninger

##### Kjøkken:

Vanntilførsel med plast-rør.  
Det er montert Waterguard med sensorer i benkeskap.

##### Wc:

Det er åpne forkrommede vannrør og  
plastrør til installasjonene.  
Det er montert Waterguard med sensorer på wc.

##### Hovedstoppekran:

Kran er plassert i luke på soverom,  
kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

#### Avløpsrør

Avløpsrør på kjøkken og wc fremstår med plastrør.  
Det er montert pumpe for avløp på wc,  
det bør på beregnes noe støy fra pumpe.  
Pumpeløsning for avløp vil kreve noe vedlikehold.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da det krever spesielt utstyr og kompetanse for fagmessig vurdering.

Det er observert at svartvann (avløp fra wc), og gråvann (avløp kjøkken) føres inn i samme avløp. Det er uvisst for takstmann om dimensjonering og fall, på røropplegg er ivaretatt. Det anbefales å sjekke anlegget med en fagmann.

#### Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

#### Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert noe avflassing på utforinger, og trevirke i vindus rammer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmen.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

#### Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert en del merker og riper i parkett staver,samt noe sprekkdannelse i veggplater på soverom.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å fjerne de grøvste riper i parkett må gulvet slipes.

Dette er kun skjønnsmessig merker og slitasje, oppgradering må være opp til ny eier.

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe avskalling og svelling i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Benkeplate bør slipes og behandles for å opprettholde funksjonalitet.

Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Avløpsrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmesentral

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.

Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

Det er aksjelaget som står for vedlikehold.

Forhold som har fått TG3:

Overflater og konstruksjon på våtrom

Vurdering av avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for enforenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det finnes p-plasser til leie, med venteliste for disse. Per 16.04.1026 er det 2 på venteliste. P-plassene koster 1100kr per måned.

Forutenom dette er det drop-in-plasser for 70kr døgnet, samt gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 82936284

### **Radonmåling**

Leiligheten befinner seg i byggets 5.etasje, og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via radiatorer.

### **Informasjon om strømforbruk**

Det er ikke bestilt norgespris på strøm.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Aksjelaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

#### Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 864 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 873 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 876 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 029 580 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 118 320 for år 2024

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 196,00,-

Pr. dags dato inkluderer felleskostnadene:

Renhold bad: 260,00

Elektrisitet og varmtvann: 172,00

Renhold felles: 481,00

Toalettpapir og håndsåpe: 127,00

Felleskostnader fra andelsleiligheter: 1 652,00

Oppvarming: 319,00

Internett: 185,00

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 196

### **Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert på selskap.

### **Andel fellesformue**

Kr 80 472

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Aksjeselskapet

**Aksjeselskap**

Kvindernes Boligselskap AS

**Organisasjonsnummer**

921121679

**Om aksjeselskapet**

Velkommen til Kvindernes boligselskap (KBS)! Boligaksjeselskapet har totalt 86 boenheter som kun kan eies og bebos av 1 enkelt person. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921121679 og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Thereses gate 35B med gnr. 216 og bnr. 233.

I 1923 fikk Kvindernes Boligselskap A/S bygd et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo, arkitekt var Henrik Nissen Huset rommet toroms leiligheter med og uten bad, ettroms leiligheter med sovealkove og en hotellavdeling med 24 enkeltrom. I første etasje var det butikker, spisesal, storkjøkken, peisestue med anretning og skriverom, kontor, strykeri og vaktmesterleilighet. (Byggekunst 1929.) En av initiativtakerene var Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat Elise Sem. Det var kun ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe og bo i leilighetene. Dette som en reaksjon på at kvinner ikke fikk lån til å kjøpe sin egen leilighet på den tiden. Huset rommer i dag 86 boenheter og hver enhet kan kun bebos av en person. I tillegg kommer noe næringsvirksomhet i 1 etg. og i kjelleren.

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

**SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2025**

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

Forslag til vedtak:

Styret får delegere oppgaver til beboere

Forslaget ble vedtatt.

ÅRSRAPPORT REGNSKAP:

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

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

På årsmøtet 2025 ble det også snakket om hvilke utfordringer aksjelaget har fremover, og dette inkluderte blant annet at balkongene må gjøres noe med. Balkongene kunne i verste fall falle ned på folk og skade eller drepe. Derfor er det pålagt ved lov å utbedre dette - vi har ikke noe valg. Kostnad: over 2 millioner kr.

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

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

Empirisk grunnlag.

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

Vi ønsker å foreslå samme løsning i oppgraderingen av våre balkonger, som er iht.

PBE's tidligere godkjenninger rundt tekniske krav, estetikk og arkitekturhistorisk forankring. Et lite

søk på eldre leiligheter bekrefter også flere andre bygårder i Oslo har gått for samme løsning

SAKER VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025:

4. Stemme på valg av renhold

Styret viser til forrige ekstraordinære generalforsamling 28. august - 31. august 2025 og tidligere informasjon på Vibbo. Der stemte beboere for valg av renholdsbyrå.

Tallene som lå til grunn for kostnadene stemte ikke på grunn av at kostnadene for hovedrengjøring, impregnering samt rengjøring av loft og kjeller ikke var med. På bakgrunn av dette legger styret opp til ny avstemming, sånn at beboerne kan stemme på et riktig tallgrunnlag og få være med på å bestemme.

Gammel pris for renhold:

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

Ny pris fra TG Renhold:

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

Styrets innstilling

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

Avstemning i saken:

Saken ble godkjent

Forslag til vedtak 3:

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

Forslaget ble vedtatt.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige aksjeeiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige aksjeeiere..

### **Forkjøpsrett**

Ved salg av leiligheter og forretningslokaler i KBS AS i Thereses gate 35B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

### **Regnskap/budsjett**

ÅRSRAPPORT REGNSKAP:

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

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

På årsmøtet 2025 ble det også snakket om hvilke utfordringer aksjelaget har fremover, og dette inkluderte blant annet at balkongene må gjøres noe med. Balkongene kunne i verste fall falle ned på folk og skade eller drepe. Derfor er det pålagt ved lov å utbedre dette - vi har ikke noe valg. Kostnad: over 2 millioner kr.

I sammenheng med rehabilitering og oppgradering av balkong i Thereses gate 35B, så

har styret sett på mulige løsninger for gelender. Dette kan føre til økning i fellesutgiftene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person per leilighet. Styret kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter, i henhold til vedtektene.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det arrangeres dugnad hver vår og høst. Alle oppfordres til å delta.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 216, bruksnummer 233 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/216/233:

19.05.1874 - Dokumentnr: 900319 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

21.01.1875 - Dokumentnr: 927192 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

21.10.1909 - Dokumentnr: 900440 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser

28.02.1925 - Dokumentnr: 993607 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Med flere bestemmelser

06.07.1926 - Dokumentnr: 912452 - Erklæring/avtale  
ang drenneringsledninger

19.04.1960 - Dokumentnr: 506864 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.03.1980 - Dokumentnr: 505333 - Rettighet  
Rettighetshaver: Kvikk Vaskeri AS  
Org.nr: 813 668 262  
LEIE AV NÆRINGSLOKALE  
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,176  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
MED FLERE BESTEMMELSER

12.08.1986 - Dokumentnr: 49502 - Rettighet  
Rettighetshaver: Piccolo Restaurant And Del  
Org.nr: 937 421 958  
LEIE AV NÆRINGSLOKALE  
LEIE-TID: 5 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,600  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
MED FLERE BESTEMMELSER

23.12.1992 - Dokumentnr: 62167 - Rettighet  
Rettighetshaver: Bislet Tannlegesenter Bjørn V Knutsen  
Org.nr: 965 619 348  
LEIE AV KONTORLOKALER  
AREAL: CA 72 M2  
LEIESUM: KR 55 000.-PR ÅR

LEIETID: TIL 01.08.2002  
FREMLEIE TILLATT MED SKRIFTLIG SAMTYKKE  
FLERE BESTEMMELSER

Dokumentnr: 910464 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT  
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

31.07.1890 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:236

06.12.1890 - Dokumentnr: 900205 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:237

22.01.1891 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:235

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1923.  
Det er utstedt ferdigattest for moderisering av heis datert 03.10.2011.  
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 27.03.2012.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det er i seinere tid installert wc og ett soverom i leiligheten.  
Soverommet er på 5,1m<sup>2</sup> og er mindre enn  
anbefalt størrelse (7m<sup>2</sup>) i forskrift

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten befinner seg i et område regulert til boligformål.  
Boligen følger reguleringsplan "byggeområde for boliger, U1.0-1.5", etter  
vedtektsbestemmelsene i S-2255 med vedtektsdato 28.7.77. Se endret  
reguleringsbestemmelse i S-2937, med vedtektsdato 1.10.87.

Følgene arbeid er planlagt/søkt om i området:

- Thereses gate 40 - oppføring av rampe med saksnummer 202508352
- Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur, med saksnummer 202520450

-Pågående plansak. med saksnr 202009589  
Saken gjelder Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole

-Pågående plansak med saksnr 202207037  
Saken gjelder Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

### **Adgang til utleie**

Fra vedtektene:

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjenning fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre

dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8150,-. Utleggene omfatter noteringsgebyr urådighetssperre og forretningsførerinformasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Fuat Demirbas  
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler  
[fuat.demirbas@aktiv.no](mailto:fuat.demirbas@aktiv.no)  
Tlf: 936 26 495

### **Ansvarlig megler bistås av**

Fuat Demirbas  
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler  
[fuat.demirbas@aktiv.no](mailto:fuat.demirbas@aktiv.no)  
Tlf: 936 26 495

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

**Salgsoppgavedato**

01.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

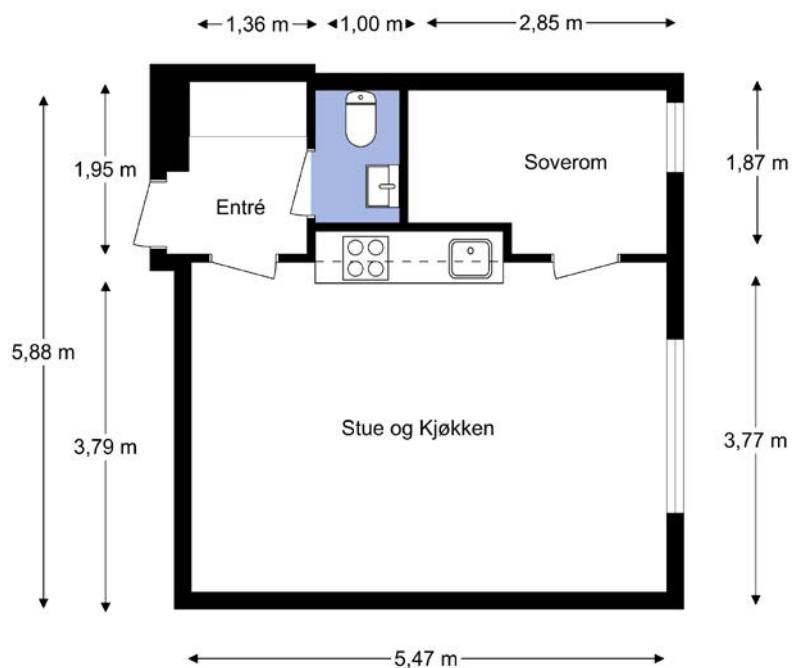
📍 Thereses gate 35 B, 0354

📖 OSLO kommune

# gnr. 216, bnr. 233

# Aksjenummer 133-136

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m<sup>2</sup> BRA-i: 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26123

Eiendomsverdi ref nr: KH1183

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**



Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er i seinere tid installert wc og ett soverom i leiligheten.

Soverommet er på 5,1m<sup>2</sup> og er mindre enn

anbefalt størrelse (7m<sup>2</sup>) i forskrift.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om

hva rommet er definert som i tilstandstapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken,

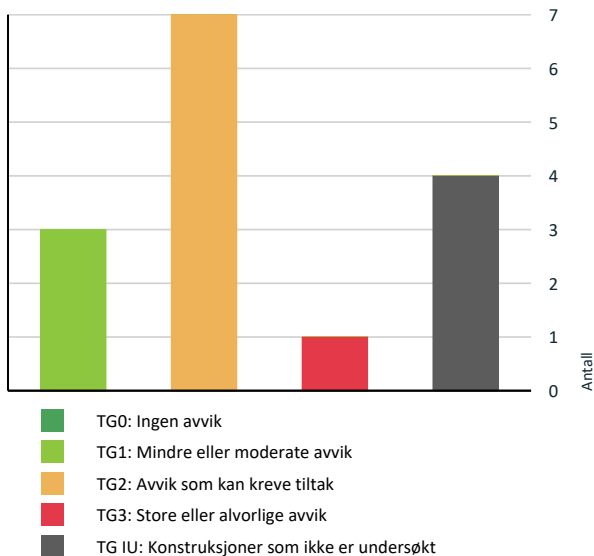
uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

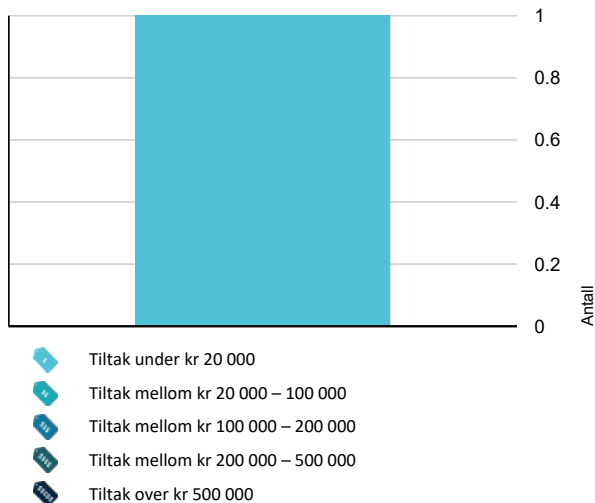
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Thereses gate 35 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! [Spesialrom > Leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1923

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### **TG IU** Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskiller i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### **TG 2** Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isoleringens evne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert noe avflassing på utforinger, og trevirke i vindus rammer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmen. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

### **TG 1** Dører

#### Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett staver.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del merker og riper i parkett staver, samt noe sprekkdannelser i veggplater på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å fjerne de grøvsste riper i parkett må gulvet slipes.  
Dette er kun skjønnsmessig merker og slitasje, oppgradering må være opp til ny eier.

## TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i betong.  
Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med parkett staver.

Etasjeskille som er oppført med trevirke, vil kunne bli påvirket med avvik.  
Da trevirke kan fremstå med ujevnheter.  
Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvidere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

## TG IU Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.  
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Ventilator med kullfilter, integrerte hvitevarer med:  
komfyr og induksjon platetopp.  
Det er montert plater i kobber over benkeplater.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe avskalling og svelling i benkeplate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate bør slipes og behandles for å opprettholde funksjonalitet.

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

## SPELALROM

## LEILIGHET > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Overflater på Wc er belagt med:  
Parkett staver på gulv og malte vegger.  
Innredning og garnityr fremstår med:  
Servant og wc tilkoblet kvern.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kjøkken:

Vanntilførsel med plast-rør.

Det er montert Waterguard med sensorer i benkeskap.

Wc:

Det er åpne forkrommede vannrør og  
plastrør til installasjonene.

Det er montert Waterguard med sensorer på wc.

Hovedstoppekran:

Kran er plassert i luke på soverom,

kran er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Stoppekraner plassert på soverom

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør på kjøkken og wc fremstår med plastrør.

Det er montert pumpe for avløp på wc,

det bør på beregnes noe støy fra pumpe.

Pumpeløsning for avløp vil kreve noe vedlikehold.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da det krever spesielt utstyr og kompetanse for fagmessig vurdering.

Det er observert at svartvann (avløp fra wc),

og gråvann (avløp kjøkken) føres inn i samme avløp.

Det er uvisst for takstmann om dimensjonering og fall,  
på røropplegg er ivare tatt.

Det anbefales å sjekke anlegget med en fagmann.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.



Kvern tilkoblet wc



Kvern tilkoblet wc



Eldre stamme for avløp

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.

Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnløst vil forringe levetiden.

Det er aksjelaget som står for vedlikehold.

## TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## 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 bygningsakkmyndig 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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med skru/ automatsikringer er plassert i felles gang.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent El-punkt med taklampe bør kobles om av en elektriker.**

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

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.**

**Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.**

**Det anbefales å skifte ut eldre skrusikringer i sikringsskap.**

**Dette pga. belastning med dagens komponenter, som kan føre til varmegang i sikringer.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringskap med originale skrusikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarerklæring for strømmåler



Ufagmessig tilkobling av taklampe

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

# 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

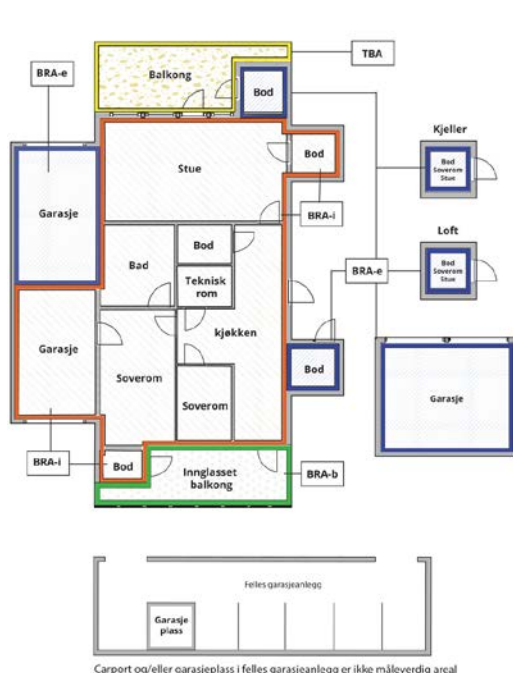
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	32			32	
Loftsbod		2		2	
Bod på leilighets plan		1		1	
<b>SUM</b>	<b>32</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom		
Loftsbod		Bod	
Bod på leilighets plan		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en bod på leilighets plan på 2m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 2m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.  
Boder er merket med nr.404.  
Målbart areal i loftsbod = 1,3m<sup>2</sup>,  
Bod arealer utgjør til sammen 3 m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.  
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det er i seinere tid installert wc og ett soverom i leiligheten.  
Soverommet er på 5,1m<sup>2</sup> og er mindre enn anbefalt størrelse (7m<sup>2</sup>) i forskrift.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

---

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anita Fluge Engebretsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	233		0	1480 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Thereses gate 35 B

### Hjemmelshaver

Anita Fluge Engebretsen

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
404/Kvindernes Boligselskap As	404	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anita Engebretsen Fluge

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

133-136

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: parkett staver på gulv og malte veggflater. Kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Wc i leiligheten er tilkoblet med pumpe/ kvern løsning.

Her er både v.vann, fyring, tv & internett inkl. i felleskostnadene, og det er både felles bad, toalett, vaskeri & balkonger i bygget.

Leiligheten disponerer en bod på leilighets plan, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest våtrom	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest heiser	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons dokument	01.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Anita Engebretsen Fluge

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Thereses Gate 35B

0354 Oslo

0301-216/233/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006260054 oppdragsnummer aktiv carl berner . Vår ref.: 7183-1-404

Dato: 21.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Kvindernes Boligselskap As  
Organisasjonsnr: 921121679  
Aksjonær: Fluge, Anita Engebretsen  
Medaksjonær:  
Leilighetsnummer: 404  
Aksjeboenhetsnummer: 00052  
Adresse: Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO  
Aksjenummer: 133-136  
Gnr. 216  
Bnr. 233

### Opplysninger om boligselskapet:

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

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 196,00,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold bad	260,00	
Elektrisitet og varmtvann	172,00	
Renhold felles	481,00	

Toalettpapir og håndsåpe	127,00
Felleskostnader fra andelseiligheter	1 652,00
Oppvarming	319,00
Internett	185,00

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:**

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsvbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskifte-/transportgebyr kr 10 500,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7183

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

## Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7183>

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

### Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

### Forslag til vedtak

Johanne og Tin er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. 7183 Årsrapport.pdf
2. 1\_Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf
3. 221206 balkong notis (fra styret).pdf
4. VG11\_100.pdf
5. Mo byggeservice as-tilbud datert 30.09.2024 (1).pdf
6. Oppdatert Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf
7. Plan\_1\_etasje.pdf
8. Plan\_underetasje (1).pdf
9. Tilbud uten pris\_160924083545.pdf
10. Tilbud oppsett Thereses gate 35 A-Stensparken Medisinske senter. rev 14.03.2025. (1).pdf
11. Parkering.pdf
12. KBS generalforsamling årsrapport 2024-2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler innstillingen

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

---

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)**

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

**Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)**

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

**Styrets innstilling**

Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården

## Forslag til vedtak

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Aleksander Andersen**

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

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

Aleksander ønsker å fortsette i styret og bidra med sin erfaring og kompetanse for å sikre en trygg, ryddig og godt vedlikeholdt bygård til det beste for felleskapet.

- **Jan Øyvind Heldahl (1 år)**

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

Jan Øyvind har lang og bred prosjektleder erfaring fra offentlig og privat sektor.

Jan Øyvind har lang og allsidig erfaring med boligforvaltning, blant annet gjennom flere styreverv i ulike boligsameier, både som styremedlem og styreleder.

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

Jan Øyvind har særlig fokus på:

Strukturert og transparent drift

Gode innkjøps- og forvaltningsrutiner

Kommunikasjon med beboere og leverandører

Langsiktig planlegging og bærekraftige løsninger

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane-Marte Grønstad Liane
- Mona Rudberg Undisdatter

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore Ljøkelsøy

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Mowinckel

**Valg av 1 styremedlem (1 år)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

---

Sak 8

## Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Forslag fremmet av:

Ole Marius Otterlei

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen gjennomføres

---

Sak 9

### **Pakker som forsvinner (innsendt forslag)**

#### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

a)

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

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

b)

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

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

---

Sak 10

### **Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

**Forslag til vedtak**

Styret får delegere oppgaver til beboere

---

Sak 11

### **Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør**

**Forslag fremmet av:**

Tone Christin Spirea

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Til orientering

---

Sak 12

### **Månedlig nyhetsbrev fra styret**

**Forslag fremmet av:**

Tone Christin Spirea

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Månedlig nyhetsbrev

---

Sak 13

### **Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen**

**Forslag fremmet av:**

Tone Christin Spirea

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

---

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	863 065	871 783
Tomt		282 053	282 053
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 145 118</b>	<b>1 153 836</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 366	39 914
Forskuddsbetalte kostnader		35 057	360 086
Driftskonto OBOS-banken		23 839	1 150 028
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	21 685
Sparekonto OBOS-banken		6 334 172	6 354 995
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 412 434</b>	<b>7 926 709</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 557 552</b>	<b>9 080 545</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	14	6 600 415	8 184 174
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 941 415</b>	<b>8 525 174</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 104	66 284
Leverandørgjeld		545 069	438 188
Skyldige offentlige avgifter	15	2 964	33 822
Annen kortsiktig gjeld		0	17 076
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>616 137</b>	<b>555 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 557 552</b>	<b>9 080 545</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 23.04.2025			
Styret i Kvindernes Boligselskap AS			
Johan Berntsen Hille-Dahl /s/	Tin Phan /s/	Maria K. Helena Jonsson /s/	
Aleksander Andersen /s/	Johanne White Larsen /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vippsinnbetalinger	2 948
Ekstra kapitalinnkalling	825 006
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>827 954</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-13 860
Fri bolig	-126 000
Naturallytelser speilkonto	126 000
Arbeidsgiveravgift	-33 104
Avsatt rest styrehonorar 2023	14 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 044</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-21 704
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 243
Plan- og bygningssetaten	-9 080
Styrebistand AS	-179 075
Teigen Arkitekter AS	-194 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-417 851</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 103
Vann- og avløpsavgift	-355 023
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-287 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-693 975</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	233 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 821
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 795
Andre renteinntekter	201
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>266 824</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-62
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	1 880 354
Tomt skilt ut av bygninger	-282 053
Avskrevet tidligere år	-840 776
Avskrevet i år	-7 575

**REHABILITERING****TV-anlegg**

Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
Avskrevet tidligere år	0
Avskrevet i år	-1 143

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>863 065</b>
----------------------	----------------

<b>SUM AVSKRIVNINGER</b>	<b>-8 718</b>
--------------------------	---------------

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

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

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

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 964
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 964</b>

SIV ARK TANJA VARDUND AS  
ROSENKRANTZ GATE 7  
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202551026 - 7 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Daniel Rydland	Dato: 14.04.2025
Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom: 216/233/0/0	
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS	
Tiltaksstyp:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Fasadeendring	

## Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket – Thereses gate 35 B

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

### Send oss opplysningene innen 02.05.2025

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

### Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres

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

1. Bevar eksisterende spiler

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

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

Dere må snarest mulig sende oss en bekreftelse på om dere ønsker å omprosjekttere tiltaket eller ikke. Bekreftelsen skal sendes til; [daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no](mailto:daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no)

## Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

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

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

## Saksbehandlingstid

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

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

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

## Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

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

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

## Har dere spørsmål?

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

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

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

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Daniel Rydland - saksbehandler**  
**Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder**

enhet byggesaker ytre by vest

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

## FORSLAG OM REKKVERKS LØSNING TIL BALKONGENE.

### Kontekst.

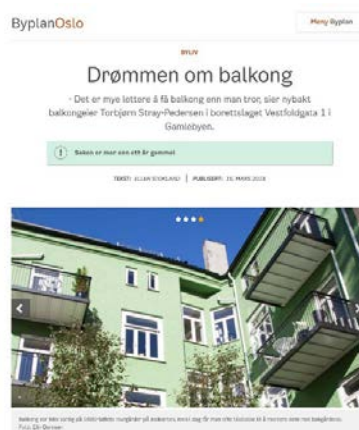
I sammenheng med rehabilitering og oppgradering av balkong i Thereses gate 35B, så har styret sett på mulige løsninger for gelender. Vi har gjort evalueringene på bakgrunn av:

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

### Empirisk grunnlag.

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

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



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

### **Forslag til leverandør.**

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



**Fra venstre:** Toget constructions rektangulære kontra Trappekompaniets sirkulære spiler.

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

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

### **KBS styret 2024**

**Johan Berntsen Hille-Dahl**, styreleder.

**Aleksander Andersen**, styremedlem.

**Johanne White Larsen**, styremedlem.

**Maria Kristina Helena Johnson**, styremedlem.

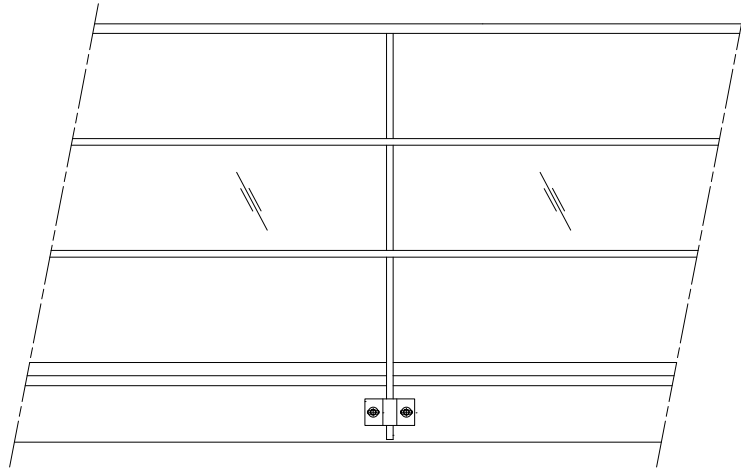
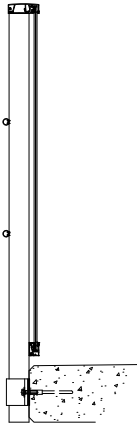
**Tin Phan**, styremedlem.

**Kildehenvisning.**

constructions, T. (2019). "Malte rekkverk av rustfritt stål." Retrieved 06.12.2024, from [https://toget.lv/no/malte\\_rekkverk\\_av\\_rustfritt\\_stal/](https://toget.lv/no/malte_rekkverk_av_rustfritt_stal/).


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


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



Vedlegg 4

26 av 55

 Arqdesign Byggprodukter AB <a href="http://www.arqdesign.se">www.arqdesign.se</a>	STATUS PRINCIPRITNING		DATUM 2025-03-21
	VISION GLAS 1100, INV GLAS, 2st Ø20 SEKTION, VY		
PROJEKT NR	RITAD AV MJO	ANSVARIG	NUMRER VG11_100

		PRISTILBUD					
		PROSJEKT	Thereses gate 35				
KUNDE		No	Beskrivelse	Beløp eks. mva			
Doctorsenter		1	rigg og drift	kr 25 000,00			
PROSJEKT		2	riving veg	kr 15 000,00			
Thereses gate 35 B. Legekantor.		3	demontering av skap	kr 5 000,00			
				kr 15 000,00			
TILBUD LAGET DEN		3,A	Div montering av trapense markering	kr 15 000			
30.09.2024.		4	Bygging av ny vegg sparkling og maling	kr 19 500,00			
TILBUD LAGET AV		5	Ny inngangsdør. Glassflate.	kr 65 118,00			
Marcin Ossowski, MO Byggservice AS		6	demontering og montering brannører	kr 20 000,00			
KONTAKT 92550433		7	legger fliser på gulvet	kr 6 000,00			
info@mobyggservice.no		8	legger fliser på veg	kr 10 000,00			
<a href="http://www.mobyggservice.no">www.mobyggservice.no</a>		9	Materials	kr 35 000,00			
		10	brannører	kr 113 874,00			
		11	plumber per hour 850+mva +materials	kr 18 000,00		anslag, faktureres per time.	
		12	elektrick per hour 750 +mva +materials	kr 28 000,00		anslag, faktureres per time.	
		13	Søppel fjerning samt deponi faring avfall	kr 20 000,00			
		14	Montering ramper	kr 5 000,00			
		15	Div uforutsett medatt	kr 15 000,00			
			TIL SAMMEN, eks. mva	kr 430 492,00	0		
			25% mva	kr 107 623,00	97593		
			TOTAL inkl. mva	kr 538 115,00	487967		
		Tilleggsinformasjon og betingelser:					
		<p>The plumber is not able to give a price, he would have to see the work or can give a price later in the approximate range of 20.000-28.000kroner ,the electrician I do not know if we will need elektrick .price is approximate</p>					

## Estimert pris

DATO  
14.03.2025

UTLØPSDATO  
16.06.2025

Prosjekt:  
Thereses gate 35 B

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

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

Takk for din forespørsel!

Viser til henvendelse og sender som avtalt følgende tilbud:

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

\*Pris eks. mva, inkl frakt og montasje

### Produktbeskrivelse – Generell

**Løfteplattform:** Info eget vedlegg.

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

### Betingelser

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

Hovedkontor: Brobekkveien 80 c, 0582 Oslo  
Epost: post@stannah.no  
Hjemmeside: <http://www.stannah.no>  
Foretaksnummer: NO 981 375 858 MVA  
Bankgiro: 1822.05.59560

## Serviceavtale

Stannah oversender forslag til serviceavtale etter ferdigstillelse av heisen.

### Prosess/gjennomføring:

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

Startbank ID: 138768

Vi ser frem til et godt samarbeid!

Med vennlig hilsen

-----  
Crister Schjølberg  
Sales Manager

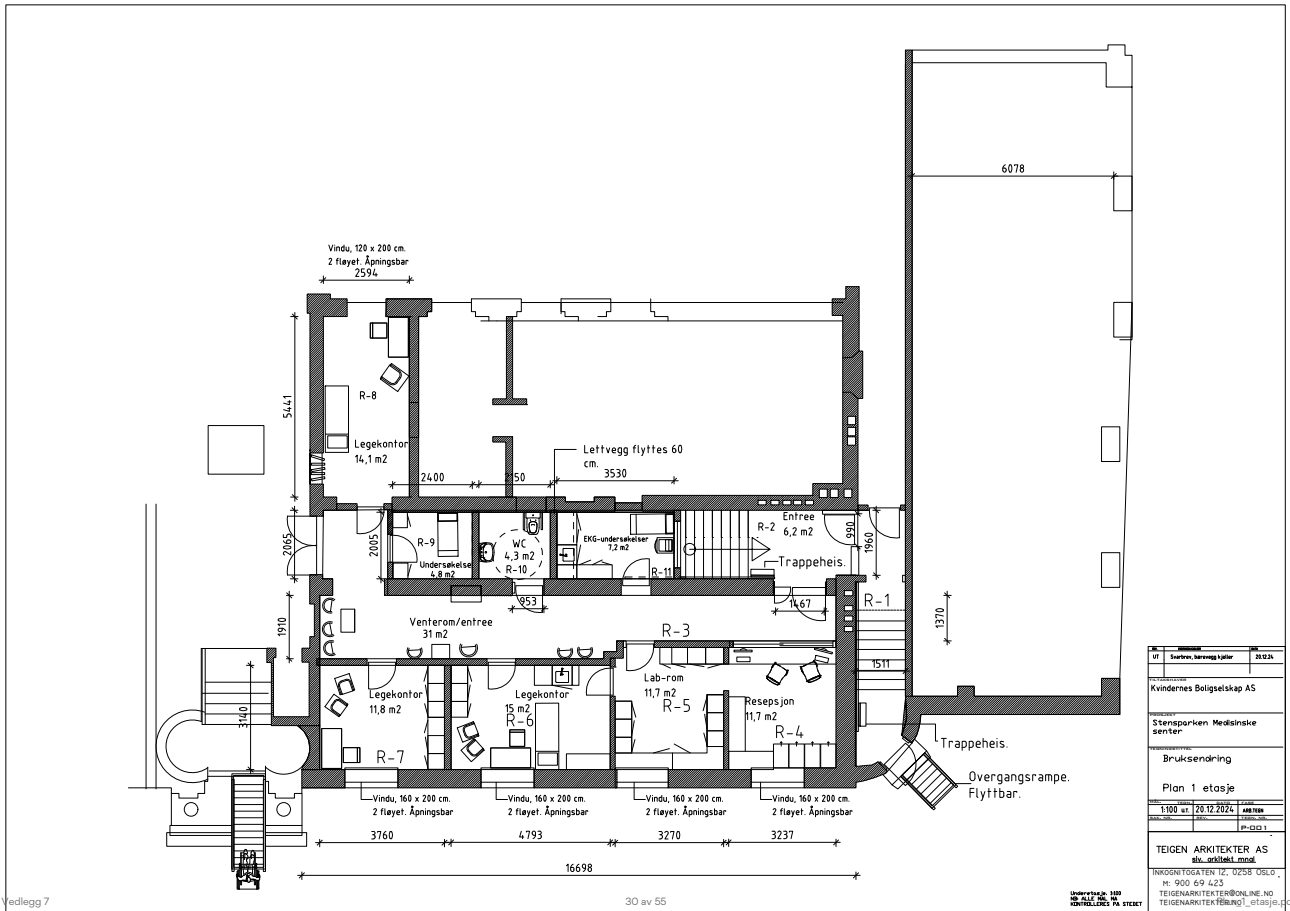
**Stannah**

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

Hovedkontor: Brobekkveien 80 c, 0582 Oslo  
Epost: [post@stannah.no](mailto:post@stannah.no)  
Hjemmeside: <http://www.stannah.no>  
Foretaksnummer: NO 981 375 858 MVA  
Bankgiro: 1822.05.59560

Vedlegg 6

Oppført Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf

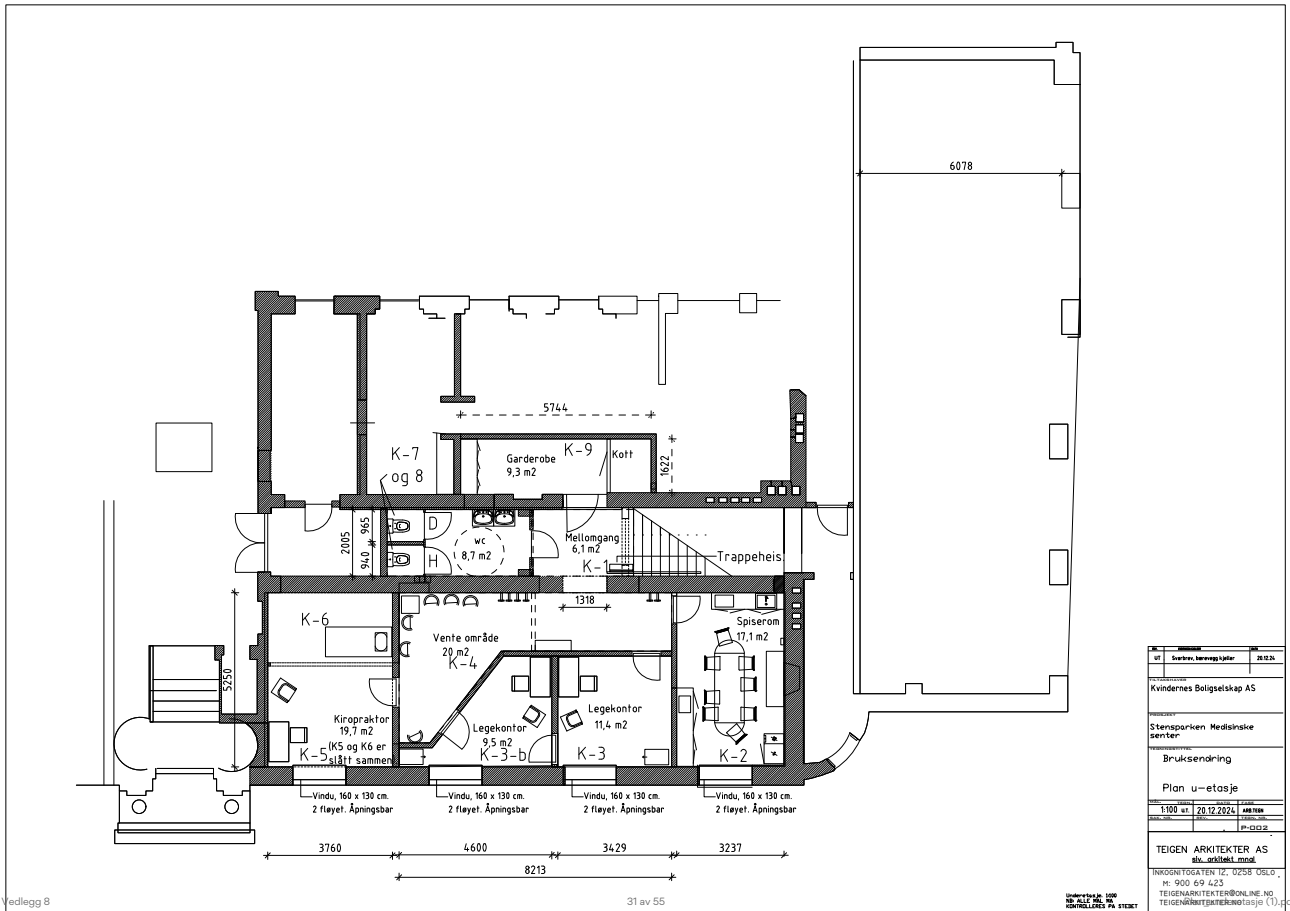


01	Svein, Berntsg. Løyer	2023
Kvindernes Boligselskap AS		
Stensparken Medisinske senter		
Bruksendring		
Plan 1 etasje		
1:100	20.12.2024	1000
TEIGEN ARKITEKTER AS		
slv_arkitekt_mno1		
TRONDHEIMSTRAKTEN 12, 7028 OSLO		
M: 900 69 425		
TEIGENARKITEKTER@ONLINE.NO		
TEIGENARKITEKTERING_010210.pdf		

Vedlegg 7

30 av 55

Utskrift 100%  
 20.12.2024 10:00  
 100x1000px 2x



Vedlegg 8

31 av 55

Understøttet av: 1000  
 Nr. 542, 543, 544  
 KONTROLLERT PÅ ETTER

nr	Saksbehandler	2023b
Kvindernes Boligselskap AS		
Stensparken Medisinske senter		
Bruksendring		
Plan u-etasje		
1:100	20.12.2024	1000
TEIGEN ARKITEKTER AS sblv_arkitekt_mnoal		
TRONDHEIMSGATEN 12, 0258 OSLO T: 900 69 425 TEIGEN@TEIGENARKITEKTER.NO TEIGENBYR@TEIGENARKITEKTER.NO		

# Dørfabrikken Vatnestrøm AS

Telefon: 37961050  
Foretaksregisteret  
Org.nr. 994405667MVA  
Konto nr. 31263078503

post@dorfabrikken.no  
www.dorfabrikken.no  
IBAN. NO8131263078503  
Swift. SPRONO22XXX



## Tilbud 26262

### Postadresse

Vindu Butikken AS  
Kobbervikdalen 155  
3036 DRAMMEN  
47

### Leveringsadresse

Vindu Butikken AS  
Kobbervikdalen 155  
3036 DRAMMEN  
47

### Fakturaadresse

Vindu Butikken AS  
Kobbervikdalen 155  
3036 DRAMMEN  
47

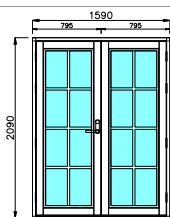
Vår ref: Wiebke Reinken  
Deres ref: Rafal Dyduch  
Referanse:

Bet.bet. netto pr. 20 dg.  
Lev.bet. CIF  
Endrefrist:  
Kunde nr: 111135

Ordredato: 16.09.2024  
Fakturadato:  
Forfallsdato:  
Levering:

Kundeinfo:  
Tlf:  
Fax:  
Mobil 40071933  
rafal@vibu.no

Tegnings referanse	Linje	Produkt beskrivelse	Antall
--------------------	-------	---------------------	--------



1	2 fløy Ei30 brannør m/glass	1
	B x H x T 1590 x 2090	
	Slagretning V-Ut	
	Karm 56x115mm furu	
	Ramtre 101x68mm furu	
	Sprosser Duplex 2x4 ruter (NB: ingen spacer i glass)	
	Glass Multiflor utv	
	NB! typegodkjent brannør, Ei30	
	Hengsel Abloy N3548-110 H-UT	4 stk
	Hengsel Abloy N3548-110 V-UT	4 stk
	8765-50 V låskasse V-UT	1 stk
	Dørrider FCRM Dorma DH 722 Forkrommet matt	1 stk
	Sluttstykke LP 712	1 stk
	Sylinder 1245 FCRM, 68/19	1 stk
	2-lags brann 8lam-10-16pyobel	stk
	Terskel utadslående dører 48mm Eik	1 stk
	Maling begge sider m karm Maling NCS S 0502-Y std hvit (bomull)	1 ltr
	Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m	1 stk
	NB! Ingen garanti på ubehandlede produkter, oljet produkter eller overflatebehandling ved mørke farger!	1 stk

2	Miljøavgift glass per rute	2
---	----------------------------	---

3	Frakt kostnader	1
---	-----------------	---

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



NÅVÆRENDE KONTRAKTER				UTLEIE			
PARK	TENANT	START	MERKNAD	FRA	TIL	NAVN	NO.
01			stilles, alltid	16.04.2025	17.04.2025	Arviden 10, 11, 12, 13	
02	Stig, Arviden 10, 11, 12, 13	01.08.2019		19.04.2025	20.04.2025	Arviden 10	116
03			for trang, bare liten bil.	24.04.2025	25.04.2025	Arviden 10	
04	Arviden 10, 11, 12, 13	01.01.2023		25.04.2025	26.04.2025	Arviden 10, 11, 12, 13	201
05	Arviden 10, 11, 12, 13	01.01.2023		26.04.2025	27.04.2025	Arviden 10, 11, 12, 13	201
06				05.05.2025	08.05.2025	Arviden 10, 11, 12, 13	
07	Arviden 10, 11, 12, 13	01.01.2023		08.05.2025	22.05.2025	Arviden 10, 11, 12, 13	
08				11.05.2025	13.05.2025	Arviden 10, 11, 12, 13	216
09							
10	Arviden 10, 11, 12, 13	07.11.2022					
11	Arviden 10, 11, 12, 13	07.11.2022					
A		01.04.2021					
B	Arviden 10, 11, 12, 13	04.01.2021	Motorsykel flytte til 37				

## Tilstands-, skade- og kapasitetsvurderinger

### Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak

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

### Kapasitet vann- og avløpsledninger

#### Vurdering etter befaring utført av OBOS:

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

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

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

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

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

Styret ser på dette evt. videre.

## **Små oppgraderinger og toaletter**

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

### **Testing med vifte i ventilasjonssjakt:**

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

Kan du hjelpe oss? Sjekk dette i din leilighet:

1. Har du merket noen forandring i luftingen siden sommeren 2024?  
F.eks. mer trekk, mer lukt, eller at det blåser eller suger mer luft ut?
2. Har du ventiler med gitter (luftehull) i leiligheten din?
  - Hold hånden foran gitteret – kjenner du at det trekker eller suger luft?
  - Prøv å holde en tynn plastpose (f.eks. en brødpose) foran gitteret – blir den sugd fast?

### **Brannsikkerhet (utstyr, branndører og tak):**

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

### **Sykkelparkering:**

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

#### **Toaletter:**

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

#### **Gjesterommet:**

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

#### **Byttekrok og loppemarked:**

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

---

### **Informasjon, kontakt og booking – forbedrede rutiner**

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

**Vipps:**

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

**Defigo:**

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

**Gjesterom / gjesteleilighet:**

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

**Vaktmester:**

- Navn og kontaktinformasjon er oppdatert og tilgjengelig: Stig Johansen, Tlfnr: 402 88 575 / Epost: [stigoevind@gmail.com](mailto:stigoevind@gmail.com)

**Styret:**

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

## Status på skadedyrkartlegging og tiltak

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

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

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

## Forsikringssaker:

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

## Ny internettleverandør: GlobalConnect

Styret har vedtatt å bytte til GlobalConnect som internettleverandør.

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

---

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

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

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

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

---

### **Felleskostnader reduseres med 207 kr**

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

---

### **Ikke krav om generalforsamlingsvedtak**

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

## Tidligere avtale med Telia

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

## Bakgrunn for bytte av internett- og TV-løsning

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

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

## Strømming og brukervaner

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

---

## Eksempler på strømmetjenester og priser

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

### Vanlige strømmetjenester:

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

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

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

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

---

**Besparelser og fordeler med ny løsning**

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

---

**Eksempler på faktisk månedsutgift etter fratrekk**

**Hvis du kun bruker én strømmetjeneste:**

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

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

Hvis du kombinerer flere tjenester:

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

## RENHOLDS SERVICE OG -TJENESTER

### Bakgrunn

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

### Status

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

### Styrets merknader

**Johanne følger opp renhold fram til neste styre er valgt.**

## BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL LEGEKONTOR

### Bakgrunn

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

## **Status**

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

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

## **Estimert budsjett (inkl. moms):**

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

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

## **Styrets merknad**

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

## **PÅGÅENDE BYGGESAKER 2024/2025**

### **Bakgrunn**

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

### **Status**

#### **Milepæl og gjennomført arbeid:**

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

#### **Fortsatt under prosess:**

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

Sakens kjerne:

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

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

#### **Styrets merknad**

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

## **STYRESTRUKTUR OG BEBOER INKLUSJON**

### **Bakgrunn**

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

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

### **Forslag**

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

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

### **Styrets merknad**

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

## **PARKERINGSTILBUD FOR VÅRE BEBOERE**

### **Bakgrunn**

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

**Status**

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

**Styrets merknad**

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 7183 Selskapsnavn: KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Aleksander Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Johanne og Tin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer for 2023/2024</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til [sum]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025**

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Aleksander Andersen

Jan Øyvind Heldahl (1 år)

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Ane-Marte Grønstad Liane

Mona Rudberg Undisdatter

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Inger Dagrunn Karlsen

Tore Ljøkelsøy

**Valgkomite** (kun 3 skal velges)

Eli Hovdenak

Ellen Worren

Erik Mowinckel

**Styremedlem (1 år)** (kun 1 skal velges)

Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

**Sak 8 Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)**

VedtektSENDringen gjennomføres

For

Mot

**Sak 9 Pakker som forsvinner (innsendt forslag)**

a)

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

For pakker som forsvinner (innsendt forslag)

Mot pakker som forsvinner (innsendt forslag)

b)

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

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

Installering av videoovervåking i alle fellesarealer unntatt fellesbad

Installering av videoovervåking ved postkassene

Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre iht regelverk: brann, TEK17,...)

Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer

Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

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

Styret får delegere oppgaver til beboere

For

Mot

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

Til orientering

For

Mot

**Sak 12 Månedlig nyhetsbrev fra styret**

Månedlig nyhetsbrev

For

Mot

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

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 31. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Bolteløkka skole, Eugenes gate 10, 0168 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Aleksander Andersen som møteleder

#### Forslag til vedtak:

Aleksander Andersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 163

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

#### Forslag til vedtak:

Johanne og Tin er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 159



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

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

##### a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 155

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 58

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

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

##### Styrets innstilling

Styret anbefaler innstillingen

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 131

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

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

### Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)

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

### Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)

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

### Styrets innstilling

Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården

#### Forslag til vedtak:

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

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

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Aleksander Andersen (157 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aleksander Andersen

Jan Øyvind Heldahl (1 år)

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ane-Marte Grønstad Liane (113 stemmer)

Mona Rudberg Undisdatter (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ane-Marte Grønstad Liane

Mona Rudberg Undisdatter

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Inger Dagrunn Karlsen (99 stemmer)

Tore Ljøkelsøy (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Dagrunn Karlsen

Tore Ljøkelsøy

#### **Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Eli Hovdenak (113 stemmer)

Erik Mowinckel (107 stemmer)

Ellen Worren (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eli Hovdenak

Erik Mowinckel

Ellen Worren

#### **Styremedlem (1 år) (1 år)**

Følgende ble valgt:

Stina Elisabeth Ovesen (ett år) (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

### **8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)**

Fremmet av: Ole Marius Otterlei

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

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

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

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

#### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 77

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 72

Antall stemmer mot saken: 101

Antall blanke stemmer: 44

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

**Forslag til vedtak 2:**

Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad

**Forslag til vedtak 3:**

Installering av videoovervåking ved postkassene

**Forslag til vedtak 4:**

Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)

**Forslag til vedtak 5:**

Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer

**Forslag til vedtak 6:**

Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

Antall stemmer for vedtak 1: 100

Antall stemmer for vedtak 2: 10

Antall stemmer for vedtak 3: 4

Antall stemmer for vedtak 4: 4

Antall stemmer for vedtak 5: 0

Antall stemmer for vedtak 6: 0

Antall blanke stemmer: 44

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Ingen forslag ble vedtatt.**

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

**Forslag til vedtak:**

Styret får delegere oppgaver til beboere



**Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Fremmet av: Tone Christin Spirea

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

### Styrets innstilling



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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 149

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Månedlig nyhetsbrev fra styret

Fremmet av: Tone Christin Spirea

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 117

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 13. Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Fremmet av: Tone Christin Spirea

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 36  
Antall stemmer mot vedtaket: 131  
Antall blanke stemmer: 50  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7183

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

## Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7183>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Aleksander Andersen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Tin Phan og Mona Undisdatter til å signere protokollen

**Forslag til vedtak**

Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

TG Renhold overtar renhold i bygården

### Vedlegg

1. Renhold.pdf

---

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

#### **Hvorfor bytter vi?**

Dagens byrå har hatt svært mange avvik og skapt stor misnøye blant beboere, selv etter purringer og tett oppfølging.

Det er blant annet funnet mugg/bakterievekst i fuger i fellesdusjene. Dette kan være helseskadelig og må fjernes raskt.

#### **Hva skjer nå?**

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

#### **Kvalitet og vedlikehold**

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

#### **Hva betyr dette for felleskostnadene?**

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

#### **Hvorfor akkurat TG Renhold?**

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

#### **Lenker for den som vil sjekke:**

- [HMS Norge](#)
- [Arbeidstilsynet \(renhold\)](#)
- [StartBANK](#)

- [HMSREG](#)

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

#### **Info om fellesutgifter:**

##### **Fellesutgiftene sto stille i mange år**

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

##### **Egentlig ikke en “ekte” økning**

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

##### **Internett ble billigere samtidig**

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

##### **Balkongene var farlige – lovpålagt å fikse**

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

##### **Maling av fellesarealer**

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

##### **Hvordan ble det finansiert?**

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

##### **Renhold og faste kostnader**

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

##### **Kort oppsummert**

- Fellesutgiftene økte 10 % i 2025.

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.08.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.08.25

Selskapsnummer: 7183 Selskapsnavn: KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Aleksander Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården**

TG Renhold overtar renhold i bygården

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

#### Forslag til vedtak:

Aleksander Andersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 123

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Tin Phan og Mona Undisdatter til å signere protokollen

#### Forslag til vedtak:

Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 123

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 115

Antall stemmer mot vedtaket: 14

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

#### 4. Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

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

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

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

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

##### Styrets innstilling

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

##### Forslag til vedtak:

TG Renhold overtar renhold i bygården

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 115

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7183

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

## Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7183>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Stemme på valg av renhold

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

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

**Gammel pris for renhold:**

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

**Ny pris fra TG Renhold:**

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

**Styrets innstilling**

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

a)

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

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

b)

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

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.10.25

Selskapsnummer: 7183 Selskapsnavn: KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Aleksander Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ane-Marte Grønstad Liane og Stina Elisabeth Ovesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Stemme på valg av renhold**

**a)**

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

For stemme på valg av renhold

Mot stemme på valg av renhold

**b)**

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

Jeg ønsker at beboere vasker fellesarealer og fellesbad

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Aleksander Andersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 118

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Stemme på valg av renhold

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

#### Gammel pris for renhold:

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

#### Ny pris fra TG Renhold:

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

#### Styrets innstilling

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

##### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 100

Antall stemmer mot saken: 38

Antall blanke stemmer: 10

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

Jeg ønsker at beboere vasker fellesarealer og fellesbad

✗ Forslaget falt

##### Forslag til vedtak 2:

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

✗ Forslaget falt

##### Forslag til vedtak 3:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 6

Antall stemmer for vedtak 2: 20

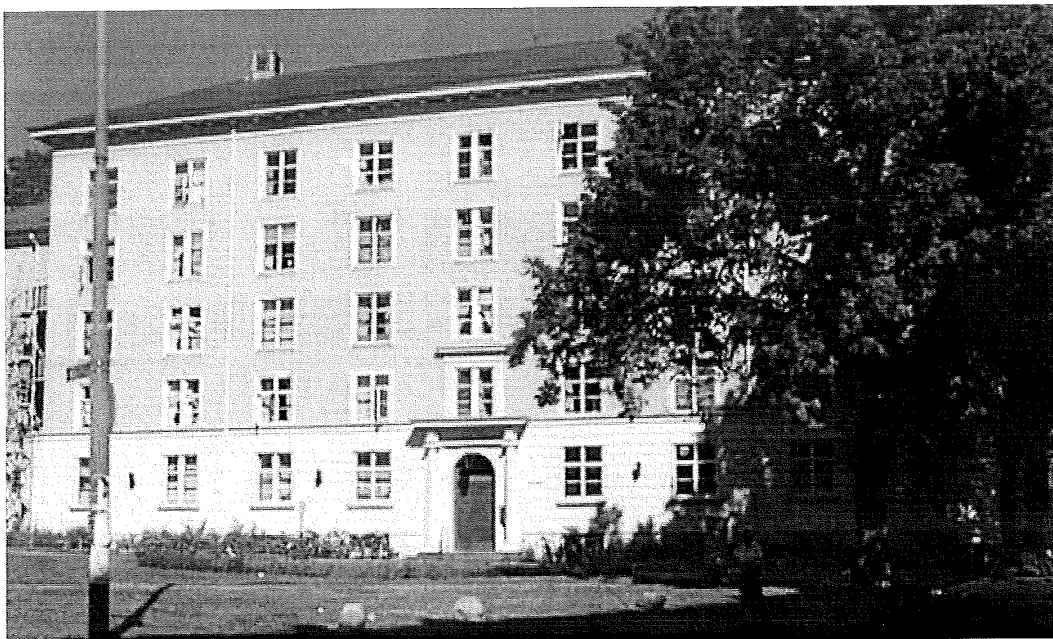
Antall stemmer for vedtak 3: 100

Antall blanke stemmer: 10

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS  
THERESESGATE 35 B  
0354 OSLO**



**VEDTEKTER  
FOR  
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Registrert 14. november 1923 og 7. mai 1925, forandret 30. mars 1950, 3. april 1952, 26. mars 1958, 27. april 1988, 28. april 1999, 4. april 2006, 8. mai 2007, 26. mai 2010, 13. oktober 2010, 12. mai 2011, 7. mai 2012, 13. mai 2013, 13. mai 2014, 5. mai 2015, 03. februar 2016, 28. april 2016, 16. januar 2018, 4. februar 2018, 8. februar 2018, 4. juli 2018, 28. november 2018, 06. mai 2019, 27. juni 2019, 28. juni 2019, 06. juli 2019, 12. oktober 2019 og 18. november 2019.

### § 1

Selskapets navn er Kvindernes Boligselskap AS. (Heretter kalt KBS AS)

### § 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

### § 3

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokalene gjelder ingen slik begrensning.

KBS AS har til formål å skaffe økonomisk uavhengige personer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg har KBS AS til formål å utnytte næringslokalene i eiendommen ved å inkludere et begrenset antall aksjonærer som eier og selv driver virksomhet fra forretningslokalene.

### § 4

Aksjekapitalen er kr 341.000,- fordelt på 341 aksjer a kr 1.000,-.

### § 5

Aksjonærer som kjøper aksjer har rett til spesifikt angitte, endelig fastsatte lokaler.

Aksjonær som innehar en til fire aksjer har rett til næringslokale eller atelieret i kjelleren.

Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som innehar en til fire aksjer har rett til en leilighet på inntil 35 kvadratmeter.

Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som har seks aksjer har rett til en leilighet på over 40 kvadratmeter.

Kvadratmeter er her definert som P-ROM (Primærrom), jfr. NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014"

Retten til leilighetene og næringslokalene er avhengig av at all skyldig leie er betalt til enhver tid, eventuelt andre utgifter som boligaksjeselskapet har bestemt.

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

Før godkjenning kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

### § 6

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer (jfr. § 3). Det gjelder ingen slik begrensning for aksjonær til forretningslokalene med tilhørende aksjer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

### § 7

KBS AS ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Vekselvis går to og to medlemmer ut av styret hvert år. Det skal velges to varamedlemmer. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette hans/hennes honorar.

### § 8

Generalforsamlingen holdes hvert år, senest 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret. Innkalling, dagsorden, årsberetning og revidert regnskap skal sendes aksjonærene med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende behandles, avgjøres og godkjennes:

1. Årsmelding fra styret.
2. Revidert regnskap:  
Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet ut fra den fastsatte balansen, og utdeling av utbytte.
4. Valg av styre.
5. Fastsette styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som ifølge lov hører inn under generalforsamling.

### §9

Forslag til saker som aksjonærene ønsker å ta opp på generalforsamlingen, må sendes styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling, dersom det er minst en uke til generalforsamlingen skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

### §10

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjonærene kan møte frem personlig eller ved fullmakt. Det føres protokoll for møtet.

### §11

Hver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke aksjeloven stiller strengere krav. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende, også når denne ikke har stemmerett. Forandring av vedtektene eller oppløsning av selskapet skal skje i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

### §12

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig eller når aksjonærer, som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det, for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret sørger for at generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### §13

Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av at aksjonæren selv bekoster og sørger for innvendig vedlikehold av leiligheten eller forretningslokalet.

### § 14

Aksjonæren skal behandle leiligheten, forretningslokalene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten eller forretningslokalene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjonær kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter m.m. av fellesarealer som igangsettes, skal ferdigstilles.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter av leiligheter m.m. som gir konsekvenser i fellesarealer skal ferdigstille / tilbakeføre fellesarealet/ene i den stand de var før prosjektet startet.

Krav til ferdigstillelse / tilbakeføring gjelder uavhengig av om prosjektet er i regi av KBS styret eller i regi av aksjonær. Ansvarlig for prosjektet, KBS styret eller aksjonær, er ansvarlig for ferdigstillelse / tilbakeføring innen rimelig tid.

Styret har fastsatt husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

### § 15

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjenning fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær.

Har KBS AS ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlates bruken av leiligheten, reduserer ikke dette aksjonærens plikter overfor KBS AS.

### §16

Den enkelte aksjonær skal holde leiligheten, forretningslokalene og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, og innvendige dører med karmen og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjonæren skade i leiligheten eller forretningslokalene som KBS AS er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

KBS AS og aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

### §17

KBS AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på leiligheter, forretningslokalene eller inventar som tilhører KBS AS, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten eller forretningslokalene, skal KBS AS holde ved like. KBS AS har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten eller forretningslokalene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

KBS AS vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheter og forretningslokaler som tilhører KBS AS, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Aksjonæren skal gi adgang til leiligheten og forretningslokalene slik at KBS AS kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av leiligheten eller forretningslokalene.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at KBS AS ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

### § 18

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor KBS AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan KBS AS pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir KBS AS rett til å kreve aksjen(e) solgt.

### § 19

Medfører aksjonæren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### §20

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

### §21

Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Dersom noen av KBS AS aksjonærer vil benytte seg av forkjøpsretten, skal salget av deres egen leilighet eller forretningslokale foretas for deres regning.

### §22

Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

### §23

For øvrig gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

## HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

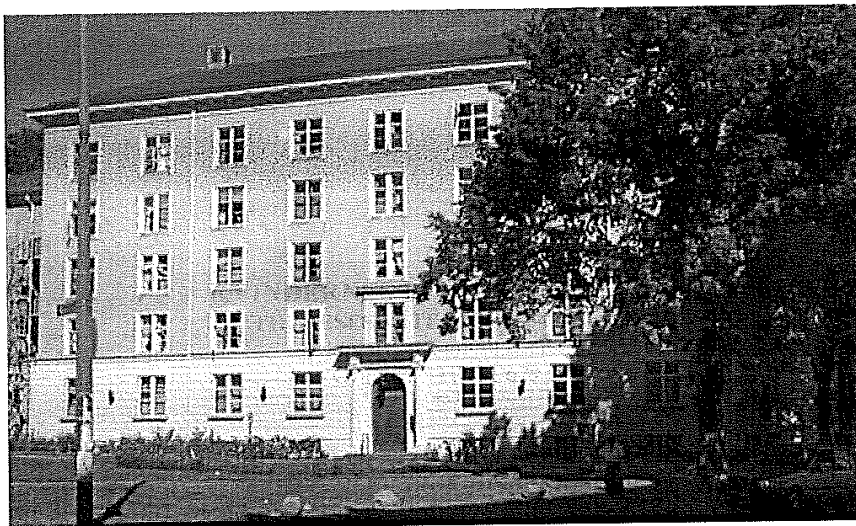
1. Vis hensyn! Alle beboere, inkludert leietakere, må alltid sørge for at leilighet, hybel eller forretningslokale benyttes slik at det ikke sjenerer eller oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne skal rette seg etter styrets instruksjoner om ro og orden, beskyttelse av og opprettholdelse av felles interesser i eiendommen.
2. Fra kl. 23.00 (kveld) til kl. 06.00 (morgen) må det være ro i både leiligheter, hybler, forretningslokaler, korridorer og øvrige fellesarealer.
3. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dette inkluderer dører til loft og kjeller. Balkongdører og vinduer i korridorer samt bad skal holdes lukket om natten.
4. Leilighetene, hyblene, forretningslokalene, samt KBS' øvrige arealer må behandles med omsorg. Ved flytting og transport av møbler skal det utvises forsiktighet.
5. Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.
6. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer, vinduer, eller i andre fellesarealer som loft og kjeller. Det er heller ikke anledning til å kaste og/eller sette fra seg diverse søppel i form av møbler, elektriske gjenstander og lignende ved/i søppelkassene i bakgården. Hver beboer/leietaker plikter selv å kvitte seg med dette. Kun 'vanlig' husholdningsavfall og papir skal kastes i sine respektive beholdere i bakgården.
7. Vaskerommene skal benyttes til vask og stryking. Rommene skal ryddes etter bruk, søppel og tøy skal fjernes. Vått tøy som drypper skal ikke henges opp verken i tørkerommet i kjeller eller på loft, men må være godt vridd opp. Tøyet må tas ned så snart det er tørt slik at andre kan benytte seg av tørkesnorene. La ikke eget tøy henge oppe i mer enn tre dager. Andres tøy som ikke er tørt skal ikke fjernes.
8. Dørmatter og gulvtepper må ikke bankes eller ristes fra balkongene. Dette gjøres i bakgården.
9. Baderommene må bare benyttes til dusj og vask. Den som har benyttet badet, rydder og gjør rent etter seg. Dette inkluderer å tørke opp vann fra gulv og benk m.m., fjerne hår fra sluk og tørke velkk øvrige flekker slik at den som kommer etter møter et rent og trivelig baderom.
10. Etter tapping må vannkraner skrues helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver

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

11. Fuglebrett er ikke tillatt, mating av fugl på bakken skal heller ikke forekomme. Søppelkassene i bakgården skal til enhver tid være godt lukket. Dette for å forhindre rotter og andre skadedyr.
12. Det må ikke under noen omstendighet benyttes levende lys på loft, i kott eller kjeller.
13. Døren til heisen må ikke bli forsøkt åpnet før heisen har stanset.
14. Enhver beboer/leietaker er ansvarlig for enhver skade som er forårsaket av beboer/leietaker selv eller eventuelle gjester. Dersom ruter blir knust i leiligheten, fellesområdene eller forretningslokalene, skal beboer/leietaker for egen regning sørge for å sette inn ny rute straks.
15. Når beboeren/leietakeren reiser bort over en lengre periode vinterstid, bør beboer/leietaker sørge for tilsyn av leilighetens/forretningslokalets varmeapparater slik at ikke radiatorene eller vannrørene fryser.
16. Straks beboeren/leietakeren oppdager skade, feil eller mangler som beboer/leietaker mener ikke er dennes plikt å utbedre, skal det meldes fra til styret. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren.
17. Beboere med bil kan søke styret om parkering i bakgården. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Den som har fast parkeringsplass må holde seg til denne.
18. Alle beboere/leietakere har ansvar for å holde gården og omgivelsene i orden. Når styret utlyser dugnad, må alle delta og ta sin del av arbeidet.
19. Alle endringer av/på leiligheten, som flytting av kjøkken, skal søkes styret. Innsetting av vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett og kverndø er i hovedsak ikke tillatt grunnet KBS' rørsystem, men skal uansett ikke settes inn uten styrets tillatelse. Dette gjelder også eventuelle endringer på forretningslokalene.

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

Styret KBS, 28.09.2010



## *Håndbok for Kvindernes Boligselskap AS Alt fra A til Å*

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

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

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**  
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**  
[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)  
Org. nr. 921 121 679

Første gang lagt ut 19.01.2017, revidert 09.05 2019

## A

### **Aksjeselskap**

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

**Allmøter**, se under Beboermøter

### **Antall personer som kan bebo hver leilighet**

Det kan kun bo en person i hver leilighet, jfr. vedtektene.

### **Avfallshåndtering**

På grunn av stor rottefare i Oslo skal all søppel legges i søppeldunkene og lokket skal lukkes igjen.

Det er ikke tillatt å sette søppel, store gjenstander (senger, sofaer, TV, store lamper etc) ved siden av søppelkassene, renovasjonsetaten tar ikke dette med seg og det blir bare stående til mistrivsel for alle.

Det er ikke anledning til å kaste elektriske artikler, maling, avfall fra oppussing, glass/metall og lignende i søppelkassene. Dette må leveres på en gjenvinningsstasjon og den enkelte er ansvarlig for dette.

### **Sortering**

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

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

## B

### **Bad i leilighet ?**

**Det gis ikke flere tillatelser til innleggelse / bygging av bad i leilighetene**

Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre enn det som settes inn i nye bygg hvor alle leilighetene har bad m.m. I 2010 ble det foretatt beregninger, av fagfolk,

Alle beboere skal sortere søppelet sitt Side 2 av 15 avfall (grønn pose) plast (Oppdatert 09.05.2019 / BIR

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

### **Balkonger**

KBS har 6 balkonger som vender ut mot parken og Thereses gate, i 2., 3. og 4. etasje. Disse balkongene skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær o.l. KBS har også 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården.

Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.

Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet. Siden balkongene er til felles benyttelse og atspredelse, er det viktig at det til enhver tid ser pent og ryddig ut. Når balkongene ikke benyttes skal dørene være lukket og låst. Nøkler til balkongene er de samme som passer til loftet.

### **Beboermøter**

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

### **Bibliotek**

Gården har eget bibliotek i vestbyen. Alle beboere kan låne bøker.

Bøker som vil gis bort til biblioteket kan plasseres på gulvet i biblioteket og vil bli merket før de settes i hyllene.

### **Boder**

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

### **Bolignummer**

Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.

Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller oppe i høyre hjørne på døren (kommer). Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flyttere registrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

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

**Boligverdi**, se under skattemelding.

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

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**  
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**  
[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)  
**Org. nr. 921 121 679**

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

*Detektorer i leiligheter med mer. / Brannalarm*

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

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feiltakelse er det viktig å gi beskjed til brannvesenet umiddelbart! **Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00.**

Uvettig utløsning av brannalarm vil bli fakturert aksjonær.

*Brannslukningsapparater / Pulverapparater*

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

*Brannslanger i korridorér*

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

**Bruksoverlating av leilighet, se under Fremleie**

**Bruksrett til leilighet, se under aksjeselskap**

**C**

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

**Callinganlegget**

Navnelisten oppdateres av styret.

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

**D**

*Brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for disse.*

**Dugnad**

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

### **Dyrehold**

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

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som oppserveres i bygget både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og det må respekteres at alle ikke er like glad i hunder som løper løs og som til dels kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jfr. KBS sine husordensregler, om følgende :

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

**Dørtelefon**, se under callinganlegget

### **E**

punkt 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte

**Eiendomsskatt**, se under skattemelding

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonær utarbeide energiattest for sin bolig.

### **F**

*Dispensasjon for dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret*

### **Fakturautsendelse for felleskostnader Endring fra 2017**

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

### **Fellesarealer**

Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet.

Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.

Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets eiendom.

For aksjonærer opprettet AvtaleGiro og/eller eFaktura vil de unngå gebyret.

Endringen vil tre i kraft i løpet av høsten 2016

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

THERESESGATE 35B 0354 OSLO

[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

Org. nr. 921 121 679

### Felleskostnader ( Husleie )

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

### Folkeregisteret

Flyttmelding sendes til Folkeregisteret eller via [www](http://www). Det er bolignummeret ( H0xxx ) som skal oppgis på flyttmeldingen og ikke leilighetsnummeret.

Liste over kobling mellom leilighetsnummer og bolignummer henger på tavlen i hallen.

### Foretningsfører, se under OBOS

THERESESGATE 35B 0354 OSLO

[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

### Forsikring

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

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

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

### Flyttmelding, se under Folkeregisteret

### Fremleie (= Utleie av leilighet / Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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

### Fyring, se under radiatorer

## G

### Generalforsamling

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

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

THERESESGATE 35B 0354 OSLO

[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

Org. nr. 921 121 679

### Get ( TV og internett )

KBS AS har en avtale med GET som gjelder for alle aksjonærer. Vi anbefaler aksjonærer å ta kontakt med dem direkte for korrekt informasjon. Oppgi adresse og selskap så vil de gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger.

I KBS AS avtale inngår det en basispakke som du kan benytte deg av og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

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

### Gjesterommet

KBS har et gjesterom. Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren.

De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.

Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass er knekt og må byttes ut. Det er ikke greit. Skjer dette flere ganger så vil leietaker få regningen for reparasjonen. Man må sørge for sengetøy og håndklær selv.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.

Betaling skjer ved å legge penger i konvolutt merket med dato for overnatting og navn på beboer i styrets postkasse.

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

### Gul liste

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

### H

### Heisen

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

### Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen ( HMS )

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

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**  
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**  
[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)  
Org. nr. 921 121 679

**Husordensregler**

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

Husordensreglene henger på tavlen i hallen.

**Hybler**

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

**I**

**Internett ( www )** Se under Get

**J**

**Juletrepynting**

Juletreet pyntes i midten av desember hvert år.

**K**

**Kabel-TV**, se under Get

**Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel**

Ble montert på veggen ved inngangsdøren 04.11.2016.

**L**

**Leilighetsnummer**

Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.

Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller ved siden av døren. Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

**Lekkasjestopper (aquastop / waterguard)**

Påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut

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

ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.

Side 8 av 15

Oppdatert 09.05.2019 / BIR

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**  
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**  
[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)  
Org. nr. 921 121 679

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

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

Dette sier regelverket:

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.

Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasseres installasjonene i rom uten sluk, må de sikres mot lekkasje.

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

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

Ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt

### **Ligningsoppgave**

Obos sender ut ligningsoppgave hvert år.

Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må aksjonær selv fremskaffe.

Se under skattemelding.

## **M**

## **N**

### **Nøkler**

Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.

Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.

Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

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

### **Næringsvirksomhet**

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

næringsvirksomhet i leiligheten, da disse er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

## **O**

### **OBOS**

Gårdens forretningsfører er Obos eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie / felleskostnader.

Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail [camilla.brondbo@obos.no](mailto:camilla.brondbo@obos.no)

### **Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer og på loftene**

Aksjonærs private eiendeler skal oppbevares / lagres i tildelt bod.

Det er ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i fellesarealer eller på loftene.

Dette som en del av styrets brannforebyggende arbeid samt at det vanskeliggjør renholdet for innleid firma.

Hensatte private eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

### **Oppussing**

Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing / renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjenning fra Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail

Dette omfatter blant annet: Bytte av ytterdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing og bygging av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Ved bygging av bad, **SOM DET FOR TIDEN IKKE ER LOV TIL Å GJØRE GRUNNET RØROPPEGGET I GÅRDEN**, må det leveres lovlige dokumenterte løsninger til styret.

Lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l krever ikke tillatelse fra styret. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes § 14,16 og 17 samt til husordensreglene punkt 19.

Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

*Vær OBS! på følgende:*

- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Aksjonær eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødige berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Sjøppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/sjøppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli utbedret på aksjonær sin regning fortløpende, uten varsel.
- Dette gjelder blant annet det elektriske anlegget/brannanlegget og skader på vegger eller lignende.

Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

## Oppslagstavler

KBS har 3 oppslagstavler.

Oppslagstavlen i hallen ved trappen er forbeholdt informasjon fra styret. Alle plikter å lese denne informasjonen og derved være oppdatert mht. hva som skjer.

Den andre tavlen i hallen, ved biblioteket, benyttes til reklame eller annen generell informasjon fra beboere.

Den tredje tavlen i hallen, på den andre siden av biblioteket, skal kun brukes av styret, til bygningsmessig informasjon m.m. Her vil vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer, styrevedtak med mer. bli satt opp. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon og slik at også alle nye aksjonærer på en enkel måte kan finne relevant informasjon fra før de ble aksjonærer.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

**Oppvarming av leilighetene**, se under radiatorer

## Organisasjonsnummer

KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

## P

### Parkering i bakgården - biler og motorsykler

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

### Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass

Vedtatt på styremøte 24.05.2016

**Fra og med 01.05.2016 innføres det tidsbegrensede leiekontrakter for NYE leieforhold.**

**Alle NYE leiekontrakter for parkeringsplass får 2 års varighet. Leiekontrakten kan forlenges med 2 år dersom ingen står på venteliste.**

Eksempel :

Varighet	Leieforholdet starter den	<b>01.05.2016</b>
	Leieforholdet avsluttes den	<b>30.04.2018</b>
	Leieforholdet kan forlenges med 2 – to – år ad gangen, dersom ingen står på venteliste for å få parkeringsplass.	
	Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 – en – kalendermåneds varsel.	

Leiesum : Den til enhver tid fastsatte av styret. ( Pr. 2016 : Kr. 500,- pr. mnd. )

For el-bil eiere : Leiesum + 100,- kr. pr. mnd. ( med vanlig strømuttak )

Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.

Venteliste : Meld i fra til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

---

#### **Parkering i bakgården - motorsykler**

Kan ikke settes i bakgården med mindre det er inngått leieavtale med styret.

#### **Parkering i bakgården - sykler**

I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården. I vinterhalvåret tilbyr styret vinterlagring av syklene i kjelleren, slik at det blir plass til å deponere snø på disse plassene. Dette riktignok når vinteren er slik at sykkelen ikke er i bruk. Sykkelparkeringen skal heller ikke "okkuperes" av defekte umerkede sykler som ikke er i bruk.

Alle syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

#### **Parkering på plassen foran bygget**

Er forbudt, området tilhører Oslo kommune

Det er ikke adgang til å parkere foran bygget. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Dersom det ikke blir en bedring vurderer Oslo kommune å sette opp en permanent bom. Dette er ikke ønskelig fra KBS sin side av hensyn til inn og utkjøring ( taxi, flyttebiler, varelevering m.m. )

#### **Portner, se under vaktmester**

#### **Postkasser nøkler navnskilter bestilling**

Nytt postkasseanlegg ble satt opp 16. januar 2017. Som følge av Postens krav til plassering, høyde på veggen, ikke på vegg der det er trappetrinn m.m., samt at de nye postkassene er større enn de gamle, så har vi fått godkjenning fra Posten til å plassere postkassene over 2 etager, slik at det ble satt opp 21 kasser på hver side i trappeoppgangen i 2. og 3. etg. ( jfr. ny etg. inndeling ). Til hver postkasse følger 3 nøkler, navneskilt, nei takk til uadressert reklame samt leil / bolignummer.

Det er ikke adgang til å bytte postkasse som følge av at Posten har lagt rekkefølgen inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av posten.

Styret bestiller nye navnskilter ved eierskifter.

Dersom man mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, de har levert postkassene, kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

**Q**

**R**

Adgang samt leil / bolignummer.

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

THERESESGATE 35B 0354 OSLO

[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

Org. nr. 921 121 679

### **Radiatorer ( Oppvarming av leilighetene med mer. )**

Radiatorene blir satt på om høsten og slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang dette gjøres eller dersom du behøver hjelp.

### **Renhold**

Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette hentes i rommet før toalettet i 1 etg. i fløyen mot Stensparken.

**Renovering**, se under oppussing

### **Ro og orden ( Trivsel, miljø og godt naboskap )**

- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør naboer varsles på forhånd og oppslag settes på oppslagstavle i hallen.
- Vi har ikke nødvendigvis samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når lydstyrken skal fastsettes.
- Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
- Er det noe du irriterer deg over, ikke ta saken i egne hender, men ta det opp med styret slik at styret, dersom relevant, kan ta det videre.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av og må forholde seg til vedtektene og husordensreglene.

## **S**

Øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.

### **Skattemelding**

Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som Obos sender ut. Formuesverdien er aksjonærene selv ansvarlig for å fylle inn data for i skattemeldingen. Opplysningene som skal oppgis er byggeår, kvm., gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig. Formuesverdien kan aksjonærene beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Det er viktig at alle aksjonærer sørger for at dette er riktig i sine skattemeldinger, da Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune henter data fra skattemeldingen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt. I og med KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.

## KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

THERESESGATE 35B 0354 OSLO

[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

Org. nr. 921 121 679

**Sykkelvinteroppbevaring**, se under Parkering i bakgården - sykler

**Sykkelparkering**, se under Parkering i bakgården - sykler

### Styret

Styret består av fire styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.

Det avholdes styremøte ved behov. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring ( utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m. ), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere ( hybler og næringsdrivende ), utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Kontakte styret

For å kontakte styret anbefales det å sende e-post eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen. Styret: [kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

**Søppelhåndtering**, se under avfallshåndtering

## T

**TV**, se under Get

**Tørkeloft / tørkekjeller**, se under vaskekjeller - instruks

**Tørketrommel**, se under vaskekjeller - instruks

## U

**Utleie av leilighet**, se under Fremleie

**V**, se under avfallshåndtering

### Vaktmester

Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med bygget og skal utføre arbeid ca. 10–15 timer pr. uke og bor i leilighet 005 i 1.etg.

For å kontakte vaktmester anbefales det å sende e-post, sende sms eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.

Styret / Vaktmester : [kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)

**KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS**  
**THERESESGATE 35B 0354 OSLO**  
[kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com)  
Org. nr. 921 121 679

**Vaskekjeller - instruks**

Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren. Det koster kr. 5,- for 90 minutter vasketid på hver maskin. Overhold vasketidene. Dersom man ikke har tatt i bruk sin vasketid i løpet av 30 min kan andre ta maskinen i bruk. Viktig at tøyet blir hentet innen oppsatt vasketid har utløpt.

Bruk ikke nødknappen. La maskinen gå helt ut. Legg på mer penger hvis maskinen stopper før programmet er ferdig.

Det koster kr. 10,- for 90 minutter ved bruk av tørketrommelen.

Klær skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.

Klær på snorer skal ryddes bort når de er tørre, dette gjelder også loftet.

Det er forskjell på ditt og mitt ; Vi tar ikke med oss andres tøy fra tørkeloft og tørkekjeller

Klær, skittentøyposer/kurver som blir liggende over 1 uke blir kastet.

Se ellers bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

**Vaskemaskiner**, se under vaskekjeller - instruks

**Vedtekter**

Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:

*Før godkjenning kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med KBS AS vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.*

*Det er også pålagt å rydde bort når de er tørre, dette gjelder også loftet*

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene og deretter signerer en vedtektserklæring hvor vedkommende erklærer seg inneforstått med både vedtektene og KBS AS husordensregler.

Vedtektene henger på tavlen i hallen.

**W**edtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk

www, se under Get

**X, Y, Z, Æ, Ø, Å**

***Vi er mange og vi bor tett – Ta hensyn og vis respekt !***



Bl. 81-82.

Førelæggeri Kria. Sundhedskom. i m:  
ledn. Bl. 81-82.

24/7. 24.

481/1923

H. J. Sparre.

Trapperummene må ventiles.  
Det foreslås at 4. b. rummet  
i kjelleren får tilstrækkelig lys.



Kristiania sundhedskommissionen 29. juli 1924.  
Efter bemyndigelse

H. J. Sparre

481/1923

M. D. i anledn. Bl. 81-82

30/7. 24.

481/1923

H. J. Sparre

Tilbagekendes Mr. Pappens chefen  
i ant. Bl. 81/82 der indstilles til  
godkendelse under henvisning til  
Sundhedskommissionens pålegg  
aa 28/7 24.

481/1923

28/7 24.

H. J. Sparre

Omendes h. brandchefen til uttale i ant. bl. 81-82  
(kjellertrapper).

481/1923



28/7-24

Tilbagevendte Hr. Bygningsspektoren.

Angeførelsen anbefales på betingelse af at trappene mellem  
lagsve og butikker indbygges fast med ildsikre selvlukkende  
dører.

Kristiania Brandvæsen den 6. august 1924.

481/23

G. Brock Olsen

~~81 82 - 86~~

Sillagården. N. 81-82 godkjendes  
i h.t. mindstebureau's protok. af 29. f.  
merk. af brandvæsen af 6. d.

meddel 8/8 24

Thia. 7/8 24.

8083-86

G. Pettersen  
bun.

Oversendte Thia. mindstebureau i  
ankend. af 5/8-86.

481/1923

G. Pettersen

Til at bemærke.

Kristiania sundhedskommisjon 12 august 1924.  
Efter beordring af



L. Dinsen

*[Handwritten signature]*

481/1923

N.D. i ankend. N. 81-86

481  
1923

Expeditions-Dokument 5.

angaaende Væieny hús og Torveieny gård  
paa Matr.-No. 35 B Thereses Lt

Indleveret \_\_\_\_\_ Attesteret \_\_\_\_\_

Tilbagekender Hr. Byggeny chefen i Aul  
Bl 83/86 som indskiller til god-  
kjendelse eender henvisning til  
Stadtskommissionens påbegyng  
aa 12<sup>de</sup> den.

Dato 16/8 24 G. Børgen

481  
1923

Silkeborg. M. 83-86 godkjendes  
som indskillet.  
meddel 19/8 24

Dato. 18/8 24.

G. Petersen  
bun.

Bl 87-88

Duunders Havn. mündskomm.  
i anledn. M. 87-88.

481  
1924

1257  
1924

28/11 24

G. Petersen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

AS Melbye Heisservice  
PB. 212, Økern  
0510 OSLO

Dato: 03.10.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201108490-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Ivar Fossåskaret

Arkivkode: 531

Byggeplass: THERESSES GATE 35B      Eiendom: 216/233/0/0  
Tiltakshaver: Kvindemes Boligselskap AS      Adresse: Thereses gate 35 B, 0354 OSLO  
Søker: AS Melbye Heisservice      Adresse: PB. 212, Økern, 0510 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus      Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

---

**FERDIGATTEST - THERESSES GATE 35 B**

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

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.09.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2011 av:*

*Ivar Fossåskaret - Saksbehandler  
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:  
Kvindemes Boligselskap AS, Thereses gate 35 B, 0354 OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

G.E.Berntzen & co AS  
Enebakkveien 117  
0680 OSLO

Dato: 27.03.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201116860-7 Saksbeh: May Holm  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass: THERESSES GATE 35B Eiendom: 216/233/0/0  
Tiltakshaver: Kvindernes Boligselskap AS Adresse: Thereses gate 35 B, 0354 OSLO  
Søker: G.E.Berntzen & co AS Adresse: Enebakkveien 117, 0680 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

---

**FERDIGATTEST - THERESSES GATE 35 B**

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

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.03.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2012 av:***

***May Holm - Saksbehandler***  
***Anne Torill Halse - Enhetsleder***



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Kopi til:

Kvindernes Boligselskap AS, Thereses gate 35 B, 0354 OSLO, kbs.styret@gmail.com

1/8 11. 3185



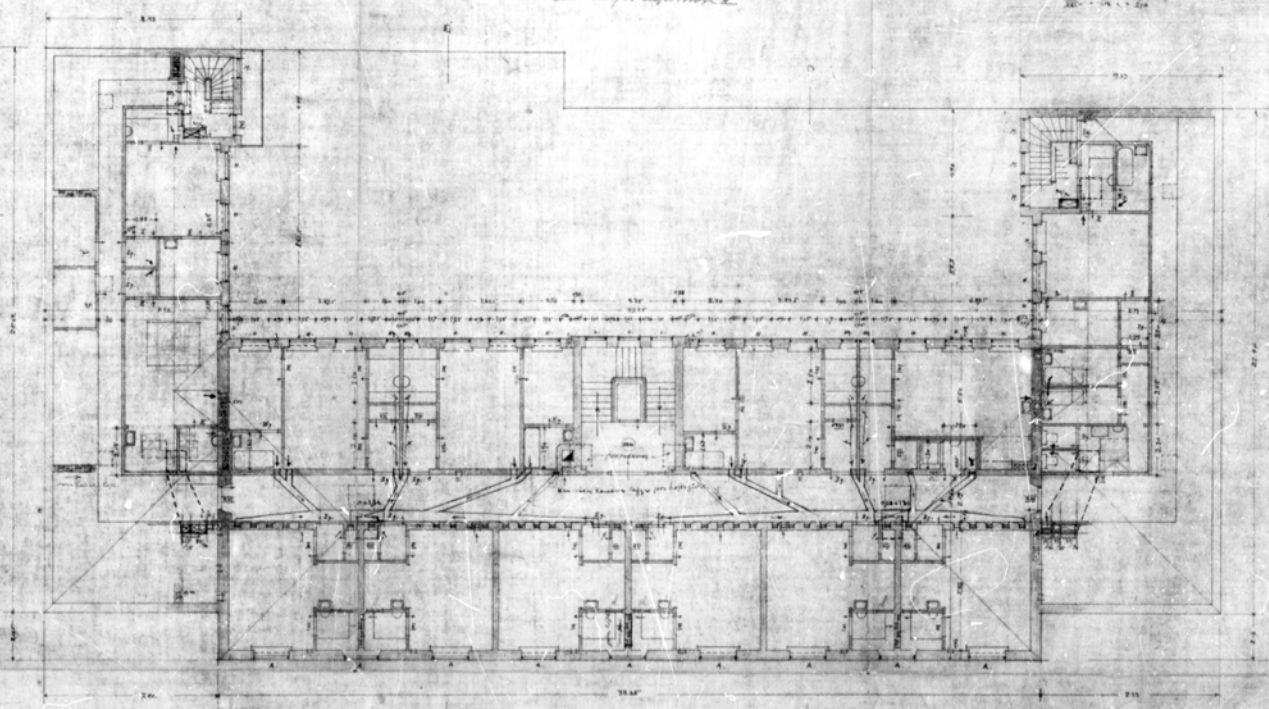
THERESES GATE 35B

PLAN AV 5<sup>TE</sup> ETC.

Samling og Gæstebog. I.

NEBFOURAFENT-26 X

VINDUS- OG DØRSÅL ETC. GÅDE UTM. ANTM.	
1. - 10. 1/2 x 1/2	1. - 10. 1/2 x 1/2
11. - 20. 1/2 x 1/2	11. - 20. 1/2 x 1/2
21. - 30. 1/2 x 1/2	21. - 30. 1/2 x 1/2
31. - 40. 1/2 x 1/2	31. - 40. 1/2 x 1/2
41. - 50. 1/2 x 1/2	41. - 50. 1/2 x 1/2
51. - 60. 1/2 x 1/2	51. - 60. 1/2 x 1/2
61. - 70. 1/2 x 1/2	61. - 70. 1/2 x 1/2
71. - 80. 1/2 x 1/2	71. - 80. 1/2 x 1/2
81. - 90. 1/2 x 1/2	81. - 90. 1/2 x 1/2
91. - 100. 1/2 x 1/2	91. - 100. 1/2 x 1/2



725/1 MC 88



KRISTIANIA APRIL 1885.  
HANS K. VIGSEN,  
ARKT. 1885.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvdistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

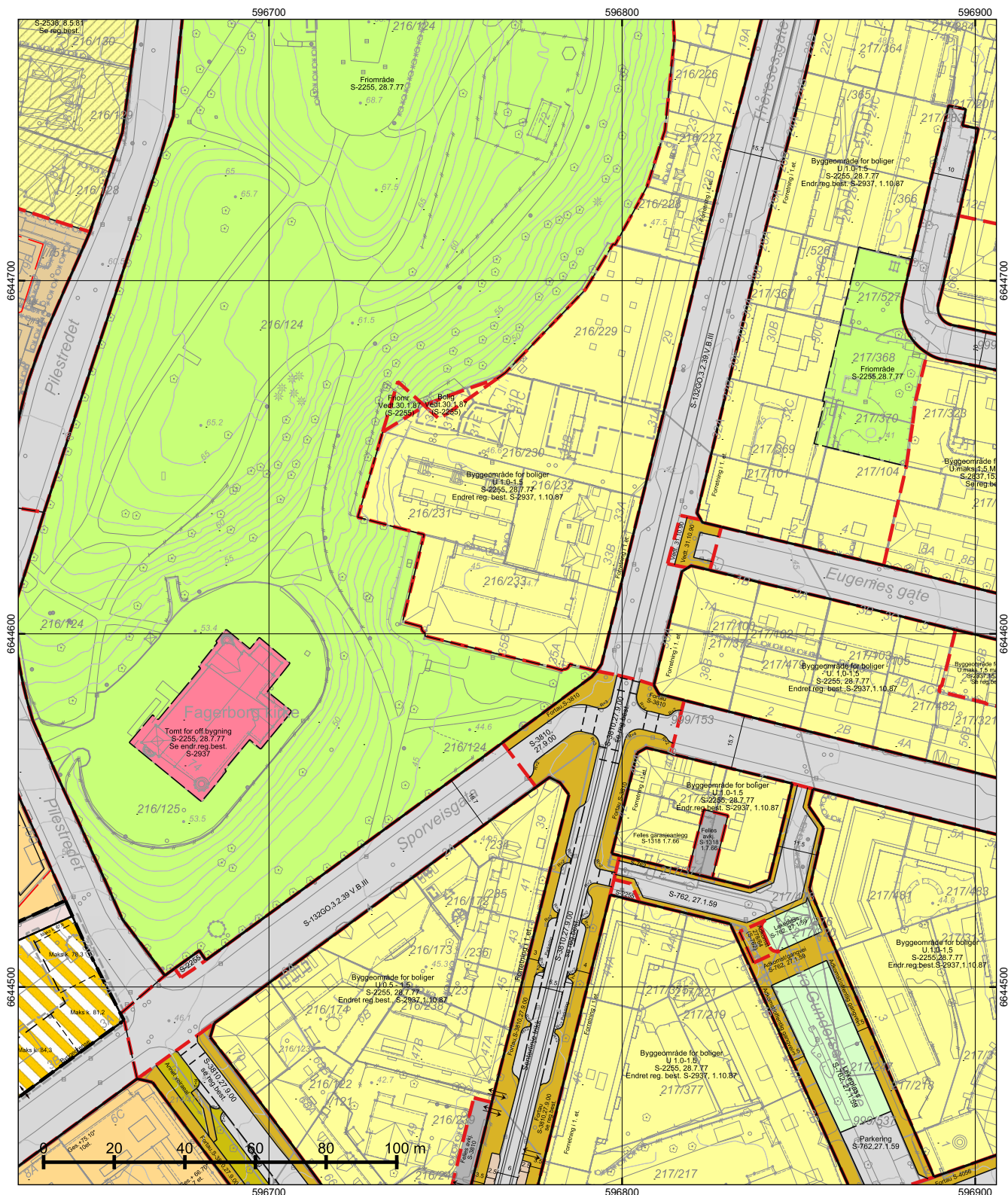
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 156254/ 86530775	Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 35	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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



PlottID/Best.nr: 156254/ 86530775	Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 35	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang












	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2014 - Gatetun

	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

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

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

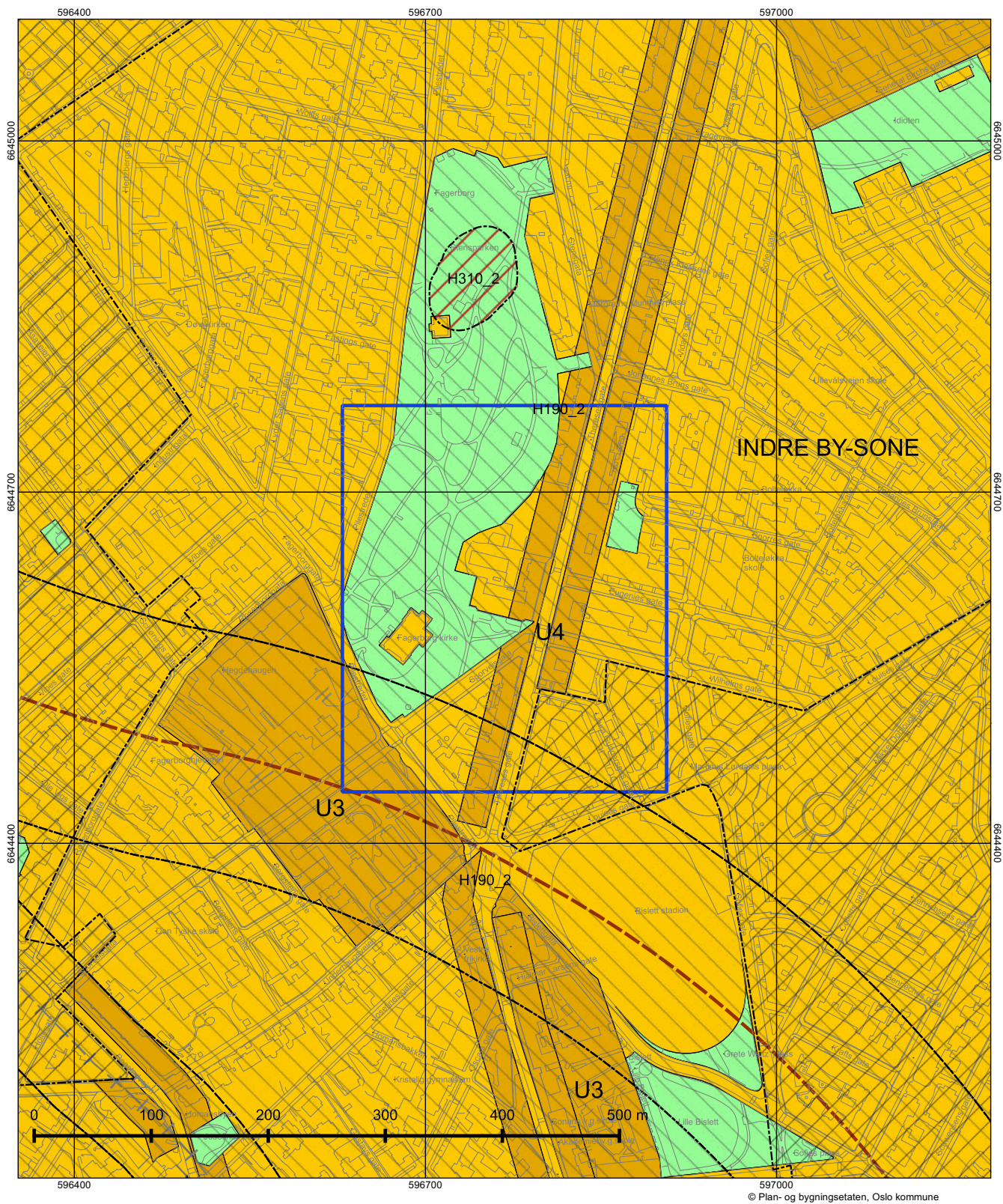
 Grense for bebyggelse

- - - - - Byggegrense

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 156254/86530775  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Adresse

**Thereses gate 35B, 0354 OSLO**

Dato for energimerking

**01.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-289817**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80528086**

Gårdsnummer

**216**

Bruksnummer

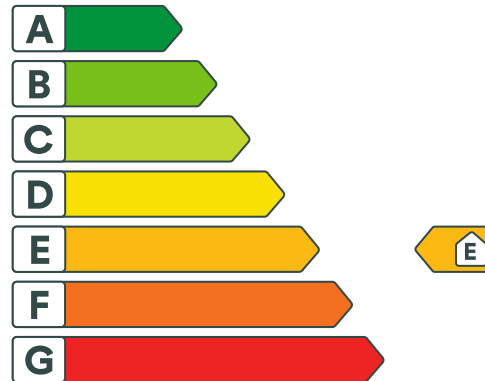
**233**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0501**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1923**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**32,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**32,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**5**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**250,48 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**250,48 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 567 kWh**



## Thereses gate 35B, 0354 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Thereses gate 35B, 0354 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 varmelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Thereses gate 35B - Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

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

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

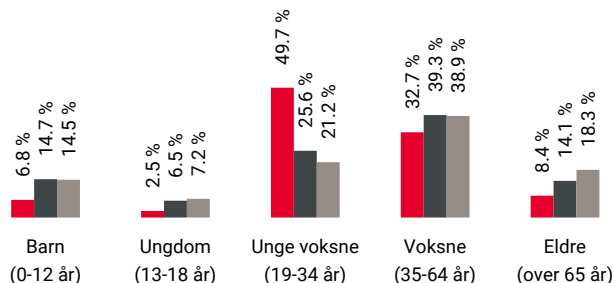
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

Coop Extra Theresesgate	2 min
Kiwi Bislett	3 min



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

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



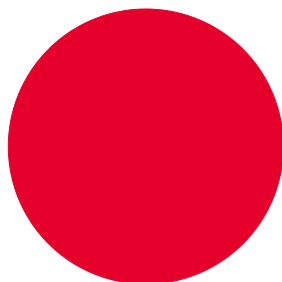
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Stensparken - balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🏃 The Work Out	2 min	🚶
🏃 SATS Fagerborg	3 min	🚶

## Boligmasse



100% blokk

«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»

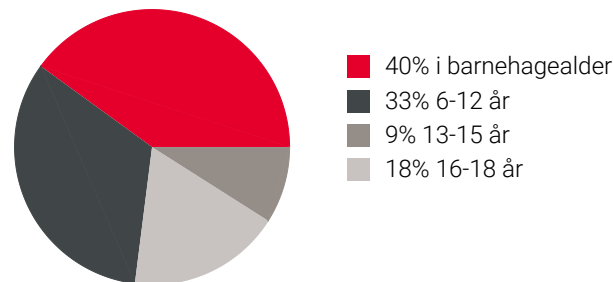
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	12 min	🚶
📦 Boots apotek Bislett	2 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



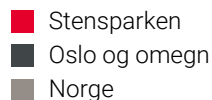
Enslig u. barn



Flerfamilier

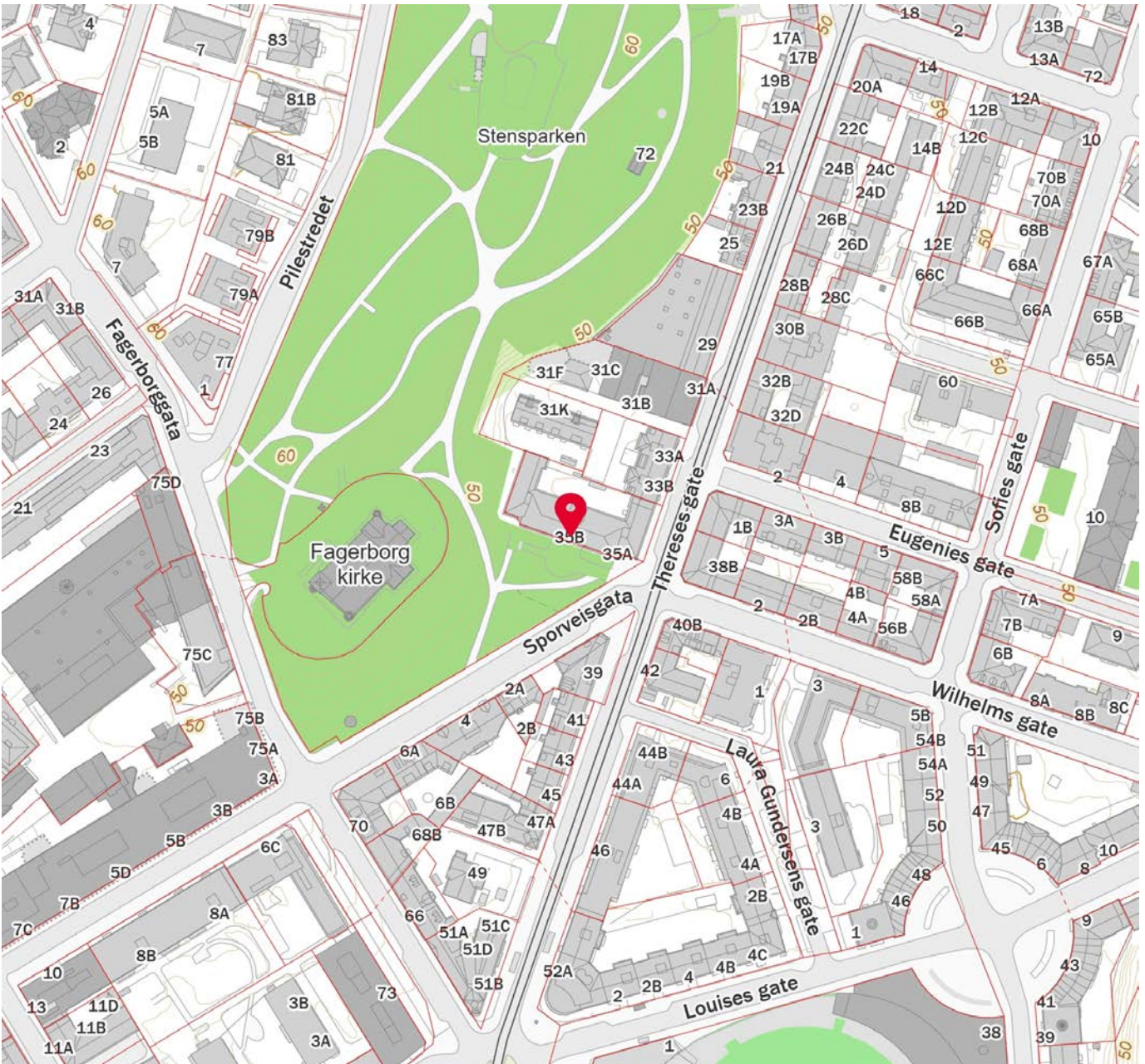
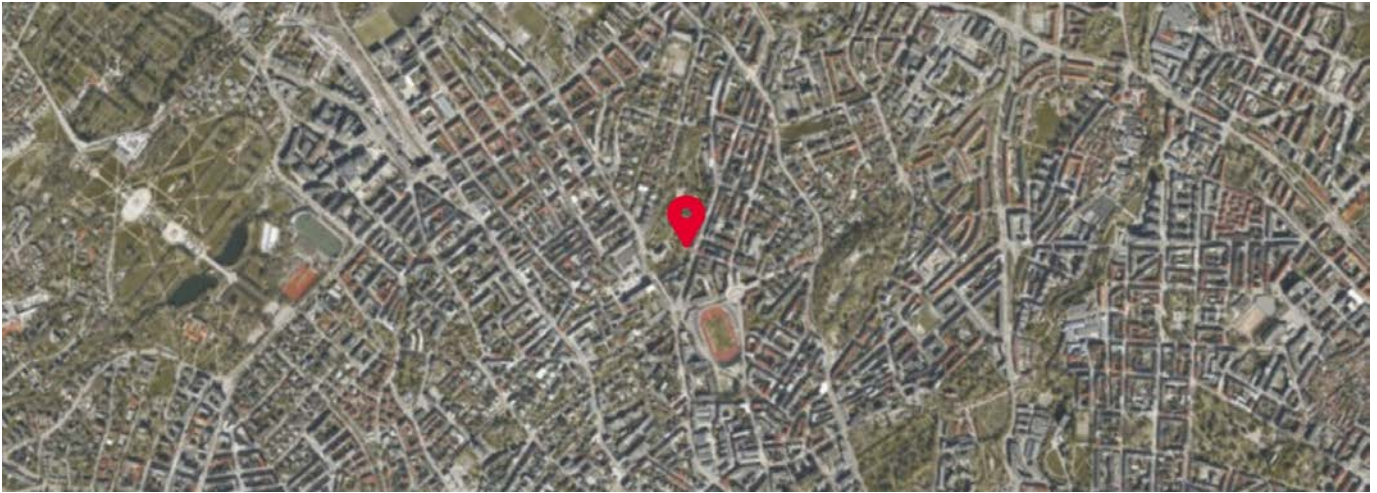


0% 61%



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Thereses gate 35B  
0354 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fuat DemirbasTelefon: 936 26 495  
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre