

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 368 791,-
Omkostn.: Kr 190 300,-
Total ink omk.: Kr 7 749 091,-
Felleskostn.: Kr 7 666,-
Selger: Kamilla Nomerstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 72/85 kvm
Tomtstr.: 786.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 238
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1007230052

3-roms med klassiske detaljer, generøs takhøyde og vedovn

Denne flotte 3-roms selveierleiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og har romslig og gjennomgående løsning. Interiøret er tiltalende og innbydende og med flott bad fra 2015. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren er du omgitt av koselige parker, kafeer og restauranter. Det er kort vei og gangavstand til alt av kollektiv -og servicetilbud.

Kort fortalt:

- Mulighet for IN*
- Romslig og gjennomgående løsning
- Vakre klassiske detaljer
- Tiltalende og tidsriktig oppmalt interiør
- Lys og trivelig stue med vedovn
- Eget stort kjøkkenrom med spiseplass
- Lekkert flislagt bad fra 2015
- To gode og lune soverom
- Walk-in-garderobe
- Oppgradert el-anlegg
- Tre medfølgende boder
- Tilbaketrukket fra Thereses gate



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæringsskjema	57
Energiattest	63
Nabolagsprofil	70
Reguleringskart	73
Tegninger	79
Budsjett	81
Protokoll	90
Vedtekter	118
Husordensregler	125
Meglerbrev	127
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom, omkleddingsrom og bad/wc.

BRA-e: 1 m² Trappebod

5. etasje

BRA-e: 2 m² Loftsbod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i trappegang målt av selger til 1.3 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

786.1 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, sykkelparkering m.m.

Beliggenhet

Området Bislett og St. Hanshaugen ligger i hjertet av Oslo, og er et yndet boligområde

for boligkjøpere og beboere innenfor alle aldersgrupper. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Utenfor døren er du omgitt av koselige parker, kaféer og restauranter. Det er kort vei og gangavstand til alt av kollektiv- og servicetilbud. Kort gange fra fra leiligheten har du Åpent Bakeri med bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Adamstuen Torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars, Åpent Bakeri og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Thereses gate har nettopp blitt betydelig oppgradert og har fått et stort løft.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Coop Extra i Pilestredet. Innen et par minutters gange når du Kiwi, Bunnpris og Easy 24. Kun en liten spasertur til St.Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans og Java kaffe -og vinbar. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Stensparken ligger et stenkast unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt!

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern, Veterinærhøgskolen og Høgskolen i Oslo. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grünerløkka, Sagene, Torshov, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen. I tillegg har du 37-bussen ved Tannlegehøgskolen innen 8 minutters gange, samt 20/25-bussen ved Ullevålsveien/Vestre Aker kirke.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv

Offentlig kommunikasjon

Trikkestopp i umiddelbar nærhet (linje 17 og 18) samt buss nr. 21 rett rundt hjørnet

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med flåtefundament, yttervegger i teglsteinsmur med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, saltak antatt tekkt med takstein eller lignende og vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utførte totalrehabilitering av baderommet våren 2015.

Arbeid utført av: Smart VVS as

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av eksisterende gulvsluk, helsveiset banemembran, membranplater på vegg.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt avløpsrør i gulv til servant og vaskemaskin, innebygget sisterner, rør i rør til servant, dusj, klosett og vaskemaskin. Utført våren 2015 i forbindelse med totalrehabilitering av baderommet.

Arbeid utført av Smart VVS as

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Sameiet hadde tilsyn fra brann og -redningsetaten i 29.10.2024. Det fremkom avvik på manglende feieluker (6. etg) og feil i utførelse på skorsteinen. Frist for utbedring av avvikene er satt til mars 2025. Avvikene utbedres i februar 2025 av Oslo Murmesterbedrift.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Skjevheter i gulv på det store soverommet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført april 2021: Byttet innmat i sikringsskap med ny rehab ramme, jordfeilsikringer og overspenningsvern, 5 stk nye doble stikk med kabel i stua, 1 stk seks-veis stikk med kabel i stua, byttet lysdimmer i stua, 5 stk nye doble stikk i stort soverom, dobbel stikk i walkin closet. Utført september 2022: dobbel stikk med kabel på kjøkken, opplegg spotskinne og dimmer på soverom, opplegg taklampe og bryter i

walkin closet.

Arbeid utført av GP elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Elkontroll gjort av Røa elektriske AS august 2020

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaderehabilitering front gjennomført høsten 2024. Fullført desember 2024.

Arbeid utført av Oslo Murmesterbedrift AS

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Varsel fra styret sendt på mail den 16.12.24 om at det var observert maur i to seksjoner i A-oppgangen. Skadedyrbekjemper ble tilkalt. Det har ikke vært observert maur i min leilighet, eller i andre seksjoner i Boppgangen som jeg er kjent med.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, to soverom, omkleddningsrom og bad/wc.

I tillegg disponeres kjellerbod på 10 m², loftsbod på 2 m² samt trappebod på ca 1 m².

Standard

Entré:

Åpen og innbydende entré med god plass til skoskap, oppheng og garderobeløsning.

Stue:

Trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vinduene tilfører godt med naturlig lys. Den effektive vedovnen, montert i 2022, sørger for ekstra varme og kos de kjølige dagene. Overflatene er oppmalt i duse og tidsriktige farger, komplementert av parkett på gulvene.

Kjøkken (TG2):

Meget romslig eget kjøkkenrom med plass til spisebord ved vinduene. Noe eldre innredning med profilerte hvite fronter, vitrineskap og heltre benkeplater. I innredningen er det integrert mikro og stekeovn i ståhøyde, platetopp og oppvaskmaskin samt opplegg og plass til kjøleskap. Fliser pryde og beskytter bakveggene og ventilatoren har kullfilter. Kjøkkenet har utsyn mot den trivelig bakgården.

Pipe og ildsted:

Original teglsteinspipe, tilkoblet peisovn fra 2022 i stue. Eier opplyser at piper er rehabilitert med innvendig rør i ca. 2020. Eier opplyser også at da det nylig ble oppdaget manglende feieluker, og skader på piper over tak, skal det utføres reparasjon av piper i 2025 som nå nylig er utført.

Soverom:

Leiligheten har to gode og lune soverom. Flotte dobbeltfløyede dører leder inn til det største soverommet, hvor takrosett og stukkatur pryder himlingen. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og skrivepult. Det er tilgang til egen walk-in-garderobe fra dette soverommet. Det andre soverommet er velegnet som gjeste-/barnerom og kontor. Dette soverommet er vendt mot rolig bakgård.

Bad:

Lekkert flislagt bad oppusset i 2015, med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger og rullestein, vegghengt wc, servantinnredning med treplate og underskap, samt opplegg og plass til vaskemaskin.

Oppbevaring: Det er tilgang til egen walk-in-garderobe fra det største soverommet. I tillegg disponeres kjellerbod på 10 m², loftsbod på 2 m² samt trappebod på ca 1 m².

Gulvoverflater: Parkett, énstavsparkett og fliser.

Veggoverflater: Malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater og malte flater med rosetter og stukkatur.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheeng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Moderniseringer og påkostninger

Pusset opp bad (2015) utskiftning av parkett (2021), utført mye elektrisk arbeid m.m. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet. Varmtvannsbereder og peisovn 2022.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Selger leier en garasjeplass et par min. gange fra leiligheten.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79040671

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Seksjonseier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnaden.

Fasaderehabilitering og piperehabilitering i regi av sameiet er nylig gjennomført. Tak rehabilitering ble gjort for noen år siden.

I tilstandsrapporten nevnes det bare to boder, kjeller og loft. Vi har lagt til en trappebod mellom 1-2 etasje som ble vedtatt på årets generalforsamling at denne seksjonen skulle få tilbake sin bruksrett mtp at originale tegninger sier at boden skal tilhøre denne seksjonen.

Det skal vurderes å innføre IN-ordning i sameiet, for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Avstemning skjer på ekstraordinært årsmøte før sommer.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad. Det er også vedovn i stuen. Pipeløpene er utbedret i 2019.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd oransje G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betjenes gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2022 er på inntil 4 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi primær

Kr 1 491 676

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 370 032

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

Eierbrøk

106/2404

Felleskostnader inkluderer

Lån nr: 2; Kapitalkostnad rente 1 985,56,-
Lån nr: 2; Kapitalkostnader avdrag 648,79,-
Kapitalkostnad avdrag 113,63,-
Kapitalkostnad rente 264,78,-
Kabel-TV og internett 220,00,-
Andel felleskostnader 4 433,30,-

Info gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 666

Andel Fellesgjeld

Kr 368 791

Fellesgjeld pr. dato

11.04.2025

Andel fellesformue

Kr 47 052

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Thereses gate 47 Sameie

Organisasjonsnummer

983099165

Om sameiet

Sameiet Theresesgate 47 består av 21 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Sameiet rehabiliterte tak i 2023 og fasader i 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.67.67227 - DNB

Geldende rente: 6,90 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 3 234 962,32

Registrert lånesaldo på leiligheten: 45 921,37

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 20.03.2042

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.85.28866 - DNB

Geldende rente: 7,40 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 7 322 436,64

Registrert lånesaldo på leiligheten: 322 869,51

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 4

Registrert utløpsdato: 30.08.2044

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr - 739 021,-

Budsjett for 2024 er kr 111 351,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 337 218,-

Selger nevner at sameiet kaller inn 100 000,- i ekstra vedlikeholdskostnader i form av kapitalinnkalling. Dette vil utgjøre rundt 5000,- for denne seksjonen. Selger tror dette vil være fakturert og betalt før evt. overtakelse for ny eier, men nevner det uansett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold

Beboer plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke luftes i bakgården.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver enkelt sameier plikter å sende én representant til dugnad. Styret plikter å innkalle til dugnad med 3 ukers varsel. Styret gis fullmakt til å innkreve en bot etter styrets skjønn mellom kr 500 og kr 1000 til de sameiere som ikke deltar. Alternativt gis det et påslag på felleskostnadene med mellom kr 500 og kr 2000 for hver dugnad til alle seksjoner, men at de som deltar får beløpet godskrevet på neste faktura.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 238, seksjonsnummer 6 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:

301/216/238/6:

09.09.1861 - Dokumentnr: 919869 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:238

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1894 - Dokumentnr: 990835 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:238

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1985 - Dokumentnr: 66845 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 0/1

15.07.1986 - Dokumentnr: 42899 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 106/2397

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

28.01.2010 - Dokumentnr: 68468 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 106/2404

02.04.2001 - Dokumentnr: 18484 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:121 Snr:10

Bestemmelser om gårdsrom

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2001 - Dokumentnr: 37462 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:122 Snr:11
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Et uattestert ekspedisjonsdokument fra 1895 og et attestert ekspedisjonsdokument fra 1951 er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig soverom og det er etablert et soverom der kjøkkenet opprinnelig var. Selger opplyser at det ikke er gjort endringer i den bærende konstruksjonen og det er heller ikke lagt nye rør som bryter det opprinnelig brannskille, flyttingen er dermed ikke søknadspliktig. Siden ombyggingen av boligen ikke innebar at bærende konstruksjon ble berørt eller brannskille ble brutt, så er det heller ikke krav til søknad om og godkjenning av arbeidene fra sameie.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan: S-2255. Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pågående byggesak:

Saksnr 201817141: Thereses gate 47 A-B - Oppføring av sykkelkur. Siste dok.

22.03.2021.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se <https://byantikvaren.no/gul-liste/>.

Adgang til utleie

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Eiendomsめglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og bud forhøyerse med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgiver eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og bud forhøyerse til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte bud skjema, elektronisk budgivning, skannet bud skjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. app'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller bud forhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 190 000 (Prisantydning)

368 791 (Andel av fellesgjeld)

7 558 791 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

188 950 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

190 300 (Omkostninger totalt)

201 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

204 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 749 091 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 759 991 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 762 791 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 190 300

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker

hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Vi gjør interessenter og kjøpere oppmerksom på at vi vil behandle, iht. personopplysningsloven, dine personopplysninger i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsめglingsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen gjelder fra bud aksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med bud aksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 10.000.000. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes skjeggkre. Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 900,- oppgjørshonorar kr 7 400,- og visninger kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 272,-. Utleggene omfatter fotograf, innhenting av kommunale opplysninger og informasjon forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr 3 490,- pr time inkl.mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

17.04.2025



2. Etasje

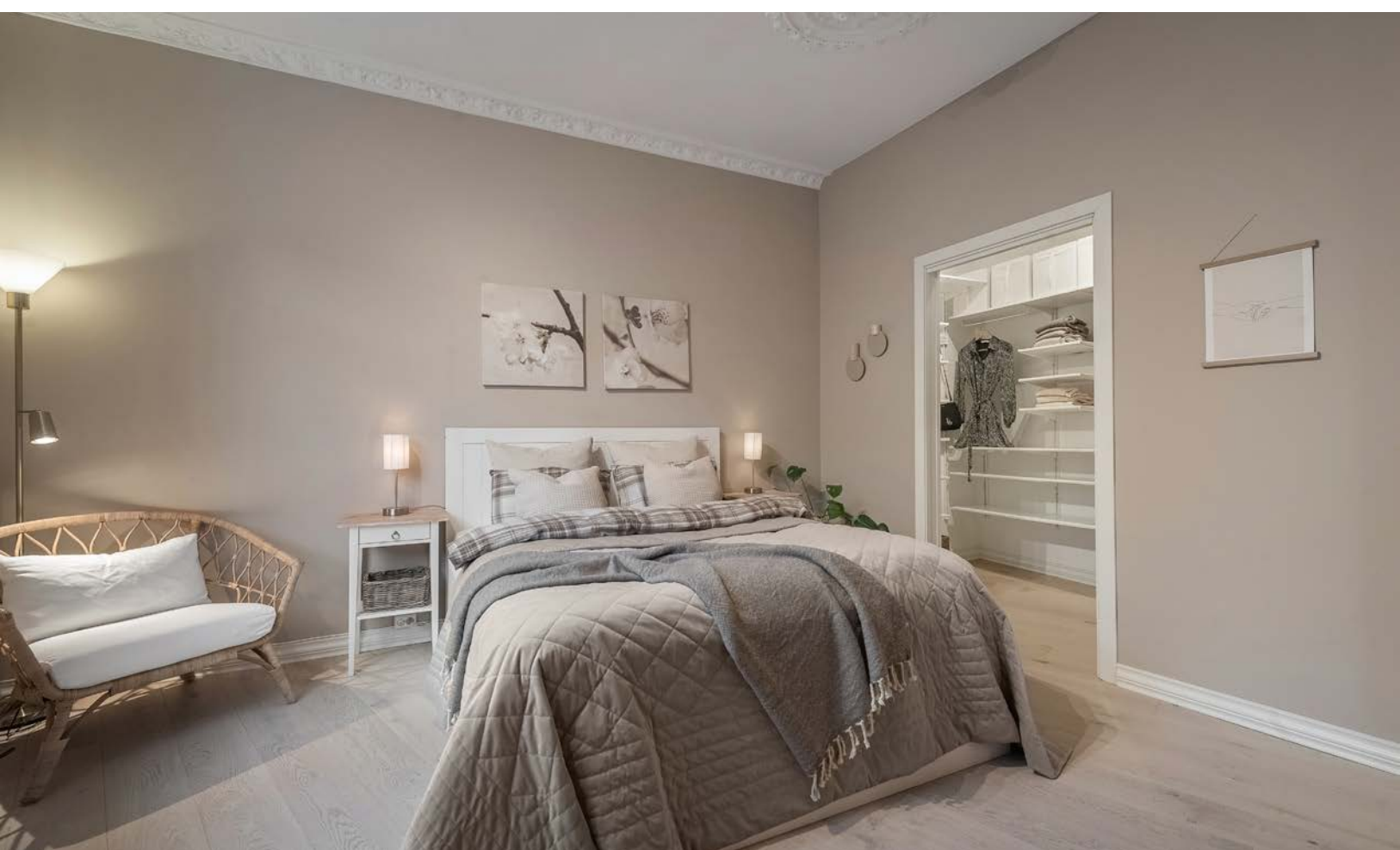








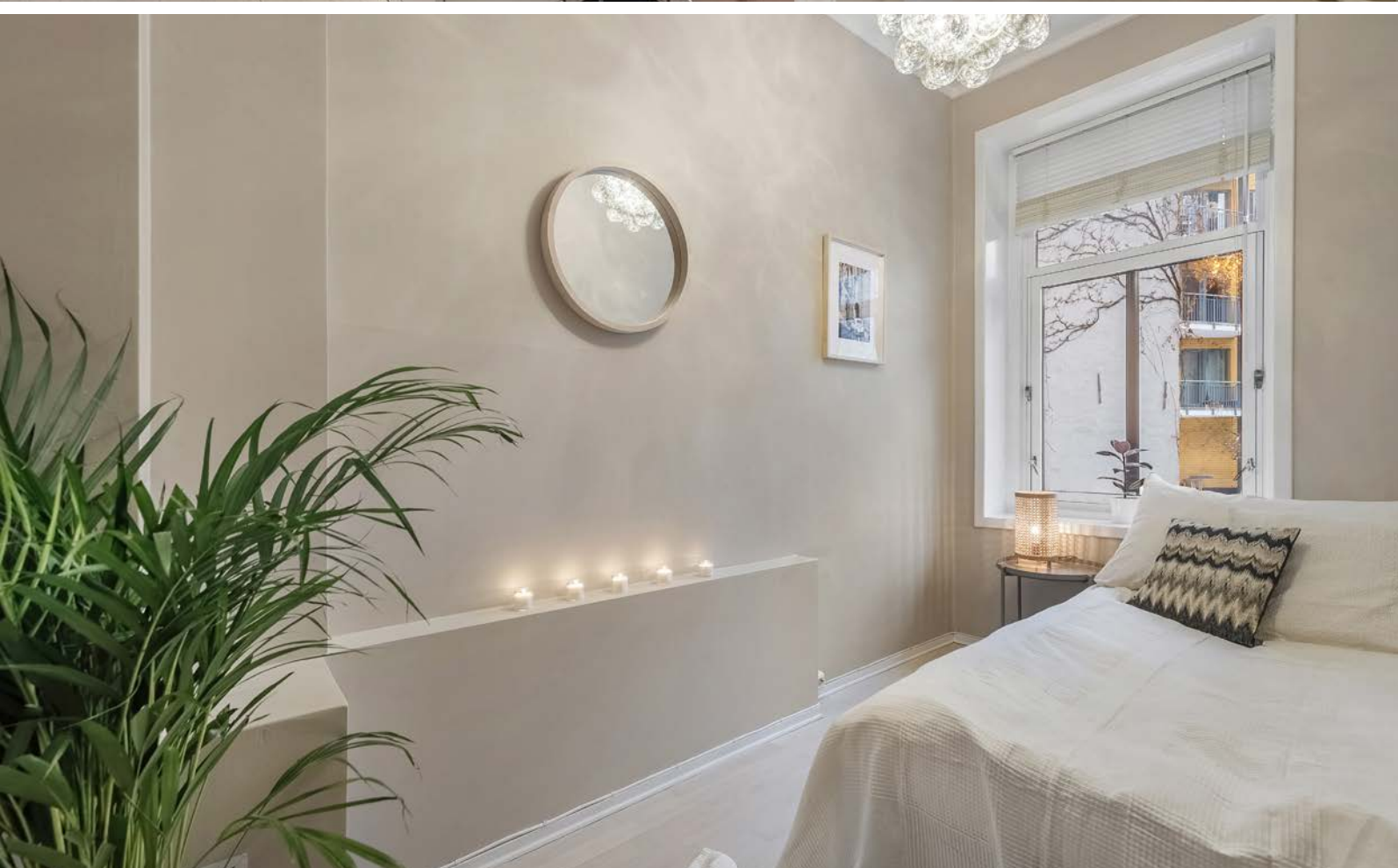












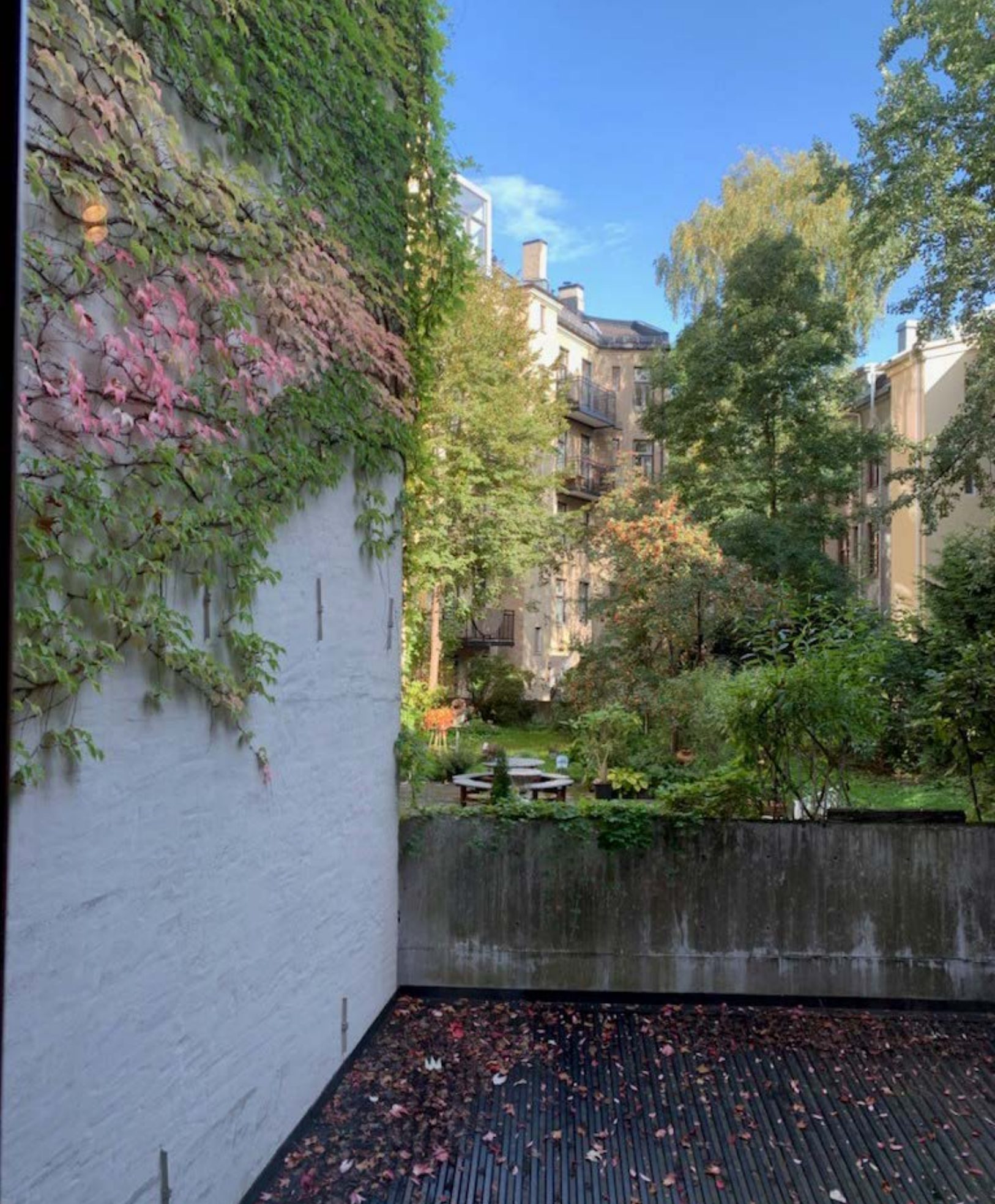
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Thereses gate 47 B, 0354 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 238, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 11114-1961

Referansenummer: YQ1573

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundament, yttervegger i teglsteinsmur med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, saltak antatt tekkt med takstein eller lignende og vinduer med 2-lags isolerglass.
Leilighet med normalt god standard.
Leiligheten er påkostet med bla.: oppvaskmaskin i 2024, bereder i 2022, peisovn i 2022, overflatebehandlinger av vegger og himlinger i 2021/2022, slipt gulv på et soverom og kjøkken i 2022, innmat i sikringsskap og mye elektrisk arbeid i 2021, enstavsparkett i 2021, microovn og komfyr i 2017, fliselagt bad i 2015 m.m.

Det er eldre vinduer m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Noe eldre vinduer med trekarm og 2-lags glassvinduer.
Malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med rosetter og stukkatur.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Original teglsteinspipe, tilkoblet peisovn fra 2022 i stue. Eier opplyser at piper er rehabilitert med innvendig rør i ca. 2020. Eier opplyser også at da det nylig ble oppdaget manglende feieluker, og skader på piper over tak, skal det utføres reparasjon av piper i 2025. Innvendige malte dører. Normal elde og slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2015 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger fdv dokumentasjon og faktura for arbeid på bad.
Fliselagte vegger og himling med malt panel fra 2015.
Fliselagt gulv med varmekabler. Det er rullestein i dusjsone.
Plastsluk med dokumentert utførelse fra 2015.
Det er innredning med høyglansfronter, heltre benkeplater og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er nedsenket dusjsone.
Det er mekanisk avtrekksvifte og tilluft under dør til rommet.
Det er ikke foretatt noen hulltaking. Dette er ikke utført da det er kjøkkeninnredning mot våtsone på den ene siden av bad, og murvegg mellom omkleddingsrom og våtsone på den andre siden av bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr med platetopp, microovn og oppvaskmaskin. Microovn og komfyr er fra 2017. Oppvaskmaskin er fra 2024. Normal elde og slitasje etter alder.
Noe eldre ventilator med kullfiltervifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2015 med koblingsskap i himling på bad.

Det er avløpsrør i plast fra 2015 innvendig i boligen.

Det er mekanisk avtrekk fra badet. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Bereder på 100 liter fra 2022, er plassert i kjøkkenbenk.

Mye av el-anlegget i boligen ble byttet i 2015 og 2021. El-anlegget har automatsikringer fra 2021. Eier opplyser at det er utført el-kontroll i august 2020.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

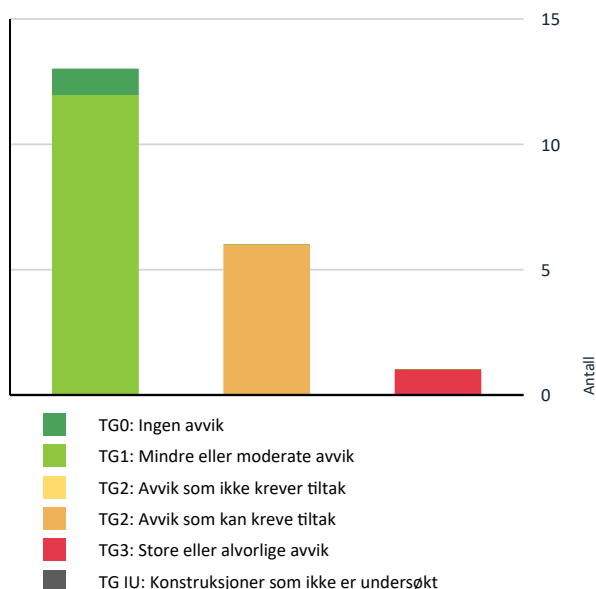
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

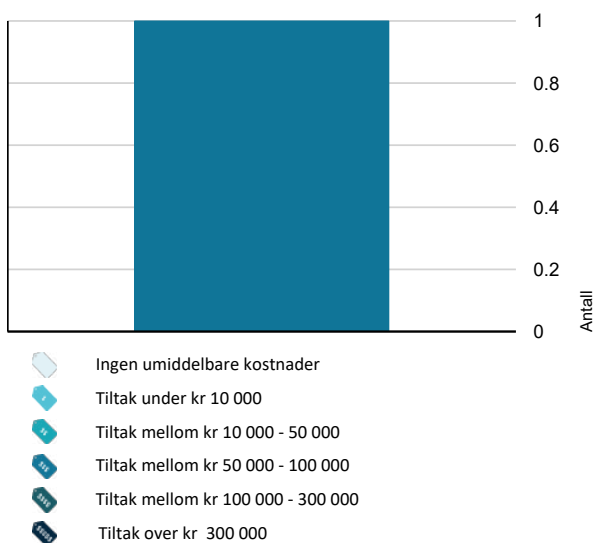
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Noe eldre vinduer med trekarmen og 2-lags glassvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er flere vinduer med trege låsehasper. Det er noe synlig slitasje på vinduer.

TG 2 Dører

Malt lyd/brannklassifisert entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Entredør subber i terskel og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med rosetter og stukkatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe synlig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter på gulv i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe, tilkoblet peisovn fra 2022 i stue. Eier opplyser at piper er rehabilitert med innvendig rør i ca. 2020. Eier opplyser også at da det nylig ble oppdaget manglende feieluker, og skader på piper over tak, skal det utføres reparasjon av piper i 2025.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører. Normal elde og slitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2015 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger fdv dokumentasjon og faktura for arbeid på bad.

Årstall: 2015



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og himling med malt panel fra 2015.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler. Det er rullestein i dusjsone.

Årstall: 2015

2 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse fra 2015 .

Årstall: 2015



2 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med høyglansfronter, heltre benkeplater og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er nedsenket dusjsone.

Årstall: 2015

2 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekksvifte og tilluft under dør til rommet.

Årstall: 2015

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt noen hulltaking. Dette er ikke utført da det er kjøkkeninnredning mot våtsone på den ene siden av bad, og murvegg mellom omkleddingsrom og våtsone på den andre siden av bad.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr med platetopp, microovn og oppvaskmaskin. Microovn og komfyr er fra 2017. Oppvaskmaskin er fra 2024. Normal elde og slitasje etter alder.



2 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Noe eldre ventilator med kullfiltervifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2015 med koblingsskap i himling på bad.

Årstall: 2015



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2015 innvendig i boligen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra badet. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TO 1 Varmtvannstank

Bereder på 100 liter fra 2022, er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2022

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Mye av el-anlegget i boligen ble byttet i 2015 og 2021. El-anlegget har automatsikringer fra 2021. Eier opplyser at det er utført el-kontroll i august 2020.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble byttet innmat i sikringsskap, diverse stikkontakter, dimmere, lys m.m. i 2021. El-arbeider på bad er fra 2015. Samsvarserklæring foreligger.

Inntak og sikringsskap

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

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

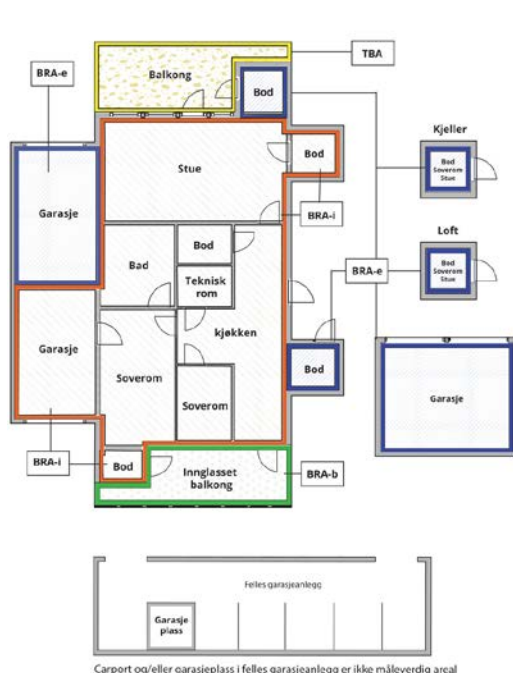
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	72			72			72
Loft		2		2		3	5
Kjeller		10		10			10
SUM	72	12				3	87
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue, Omklæringsrom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet bereder, montert peisovn, utført mye elektrisk arbeid m.m. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Kamilla Nomerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	238		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Thereses gate 47 B

Hjemmelshaver

Nomerstad Kamilla

Boligselskap

Sameiet Theresesgate 47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i på Bislett.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, sykkelparkering m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ1573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007230052	

Selger 1 navn
Kamilla Nomerstad

Gateadresse	
Thereses gate 47B	

Poststed	Postnr
OSLO	0354

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007230052

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utførte totalrehabilitering av baderommet våren 2015.
Arbeid utført av	Smart VVS as

Filer

[FDV Kamilla Nomerstad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rehabilitering av eksisterende gulvsluk, helsveiset banemembran, membranplater på vegg.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt avløpsrør i gulv til servant og vaskemaskin, innebygget sistene, rør i rør til servant, dusj, klosett og vaskemaskin. Utført våren 2015 i forbindelse med totalrehabilitering av baderommet.
Arbeid utført av	Smart VVS as

Filer

[Kontrakt og pristilbud, signert.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sameiet hadde tilsyn fra brann og -redningsetaten i 29.10.2024. Det fremkom avvik på manglende feieluker (6. etg) og feil i utførelse på skorsteinen. Frist for utbedring av avvikene er satt til mars 2025. Avvikene utbedres i februar 2025 av Oslo Murmesterbedrift.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevheter i gulv på det store soverommet.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført april 2021: Byttet innmat i sikringsskap med ny rehab ramme, jordfeilsikringer og overspenningsvern, 5 stk nye doble stikk med kabel i stua, 1 stk seks-veis stikk med kabel i stua, byttet lysdimmer i stua, 5 stk nye doble stikk i stort soverom, dobbel stikk i walkin closet. Utført september 2022: dobbel stikk med kabel på kjøkken, opplegg spotskinne og dimmer på soverom, opplegg taklampe og bryter i walkin closet.
Arbeid utført av	GP elektro AS

Filer

[Dok 2569 Thereses gate 47b.pdf](#)

[Dok 3032 Theresesgate 47b.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll gjort av Røa elektriske AS august 2020

Filer

[faktura_nr_48159_210820_vedlegg.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasaderehabilitering front gjennomført høsten 2024. Fullført desember 2024.

Arbeid utført av

Oslo Murmesterbedrift AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varsel fra styret sendt på mail den 16.12.24 om at det var observert maur i to seksjoner i A-oppgangen. Skadedyrbekjemper ble tilkalt. Det har ikke vært observert maur i min leilighet, eller i andre seksjoner i B-oppgangen som jeg er kjent med.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007230052

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

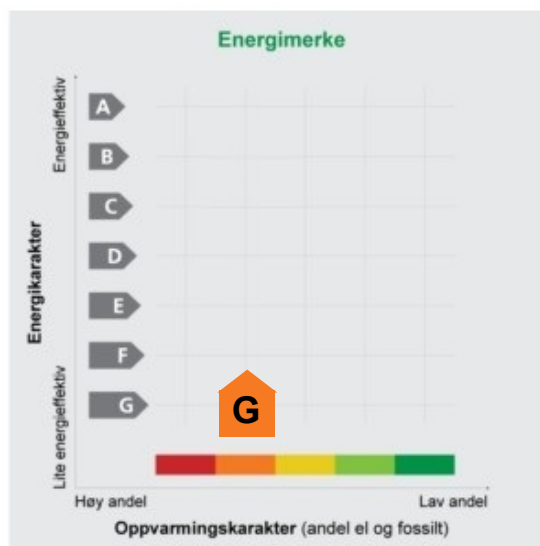
Document reference: 1007230052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Nomerstad	d54d505e76eecfc12935277 40e8b2a7ed1a4e28b	12.02.2025 15:48:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007230052

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Thereses gate 47B
Postnr	0354
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	238
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	80528132
Bolignr.	H0201
Merkenr.	692fc19d-526d-4e40-a241-ac37d03ca68e
Dato.	14.12.2022



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

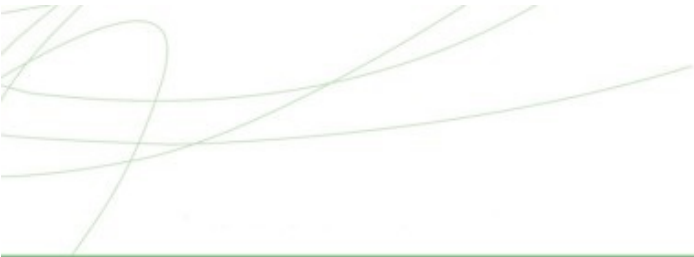
- Tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

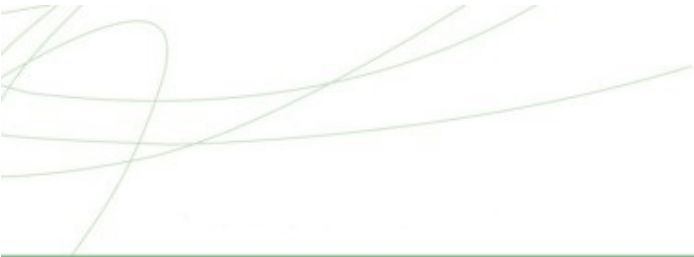
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1892
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 75
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thereses gate 47B
Postnr/Sted: 0354 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 14.12.2022 14:21:30
Energimerkenr: 692fc19d-526d-4e40-a241-ac37d03ca68e

Gårdsnr: 216
Bruksnr: 238
Seksjonsnr: 6
Festenr: 0
Bygningsnr: 80528132

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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. Monter 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Thereses gate 47B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	1 min 0 km
Bislett Linje 17, 18	1 min 0 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.4 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	6 min 2.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	15 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	4 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	5 min 0.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

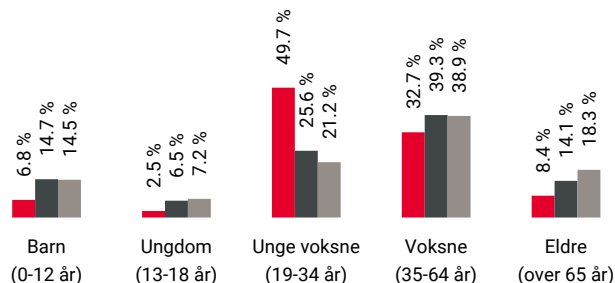
Veldig bra 83/100



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

Langaard barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bislett Post i butikk	2 min 0.1 km
Coop Extra Theresesgate	3 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



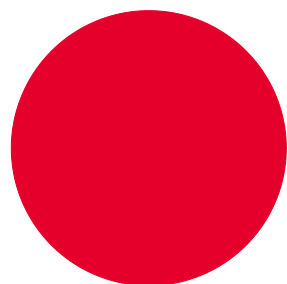
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett	3 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.2 km	
⚽ Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🏃 The Work Out	2 min	🚶
🏃 SATS Bislett	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

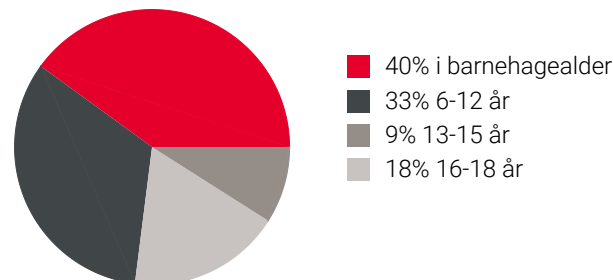
14 min 🚶



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%

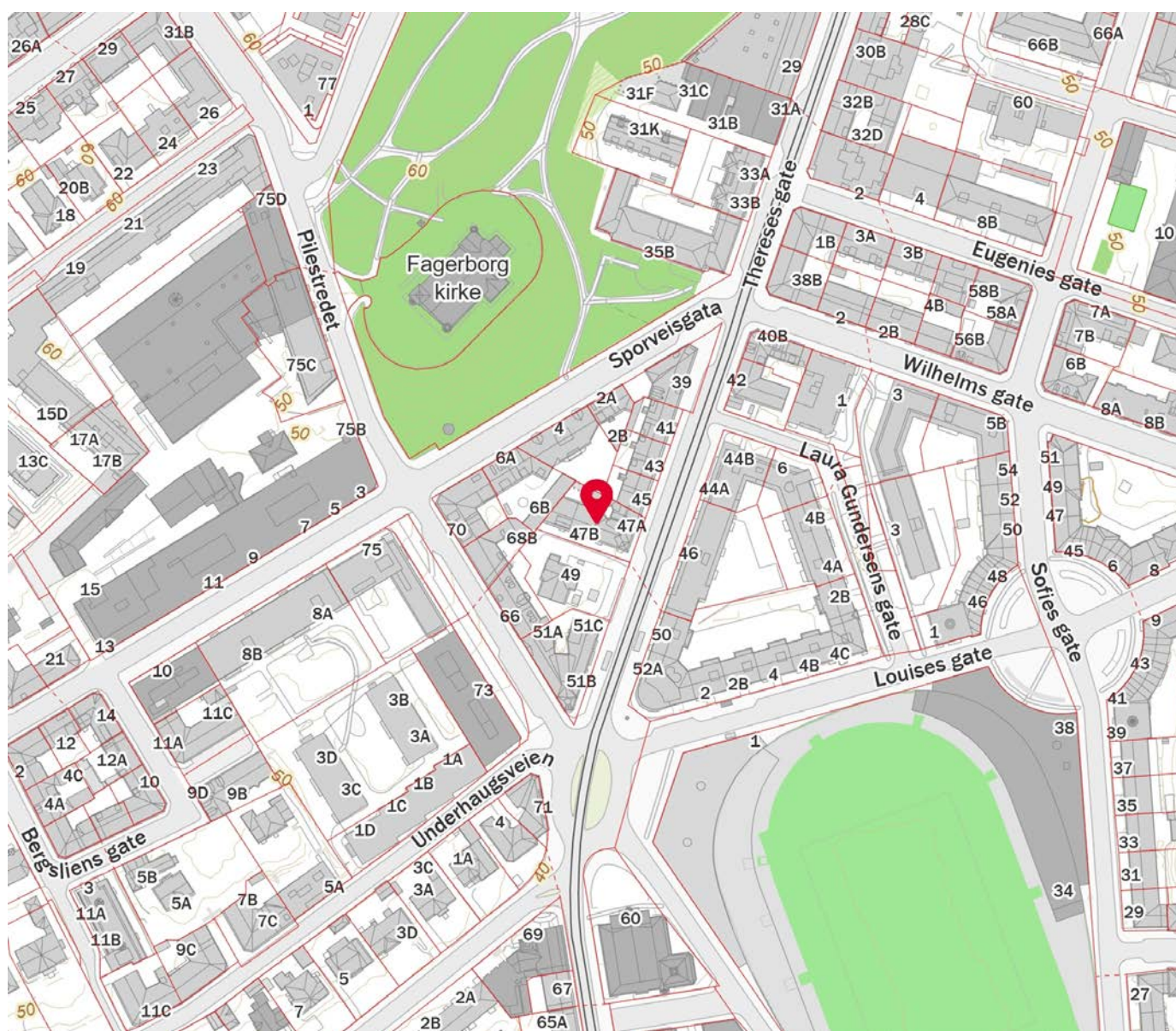
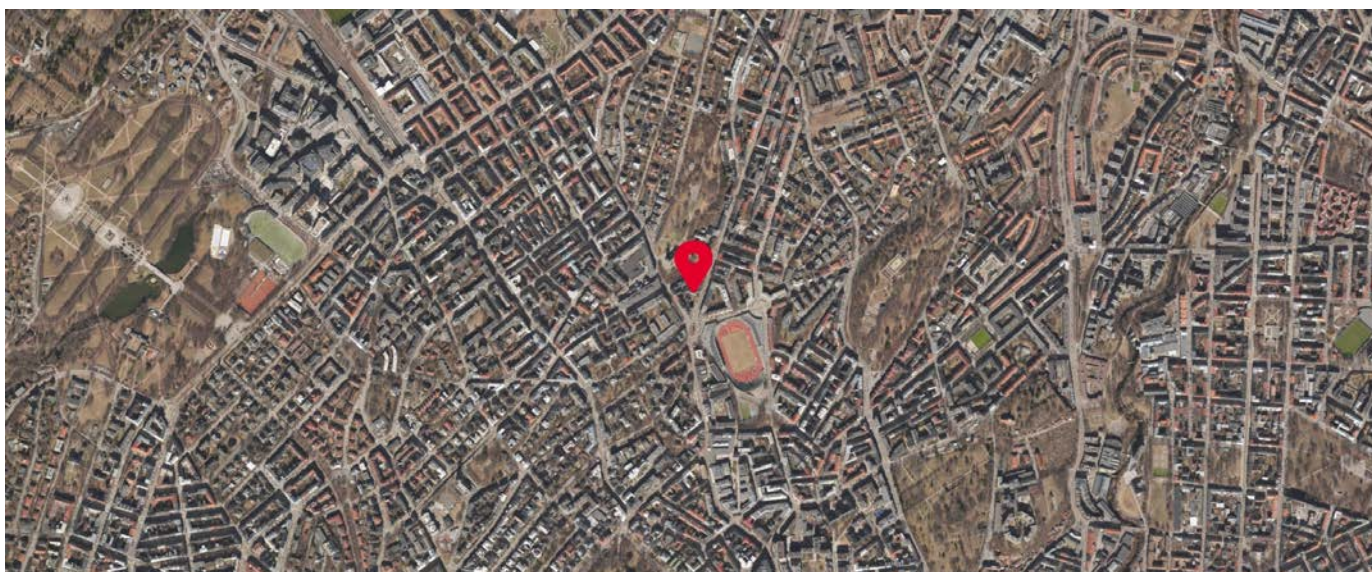
61%

■ Stensparken
■ Oslo og omegn
■ Norge

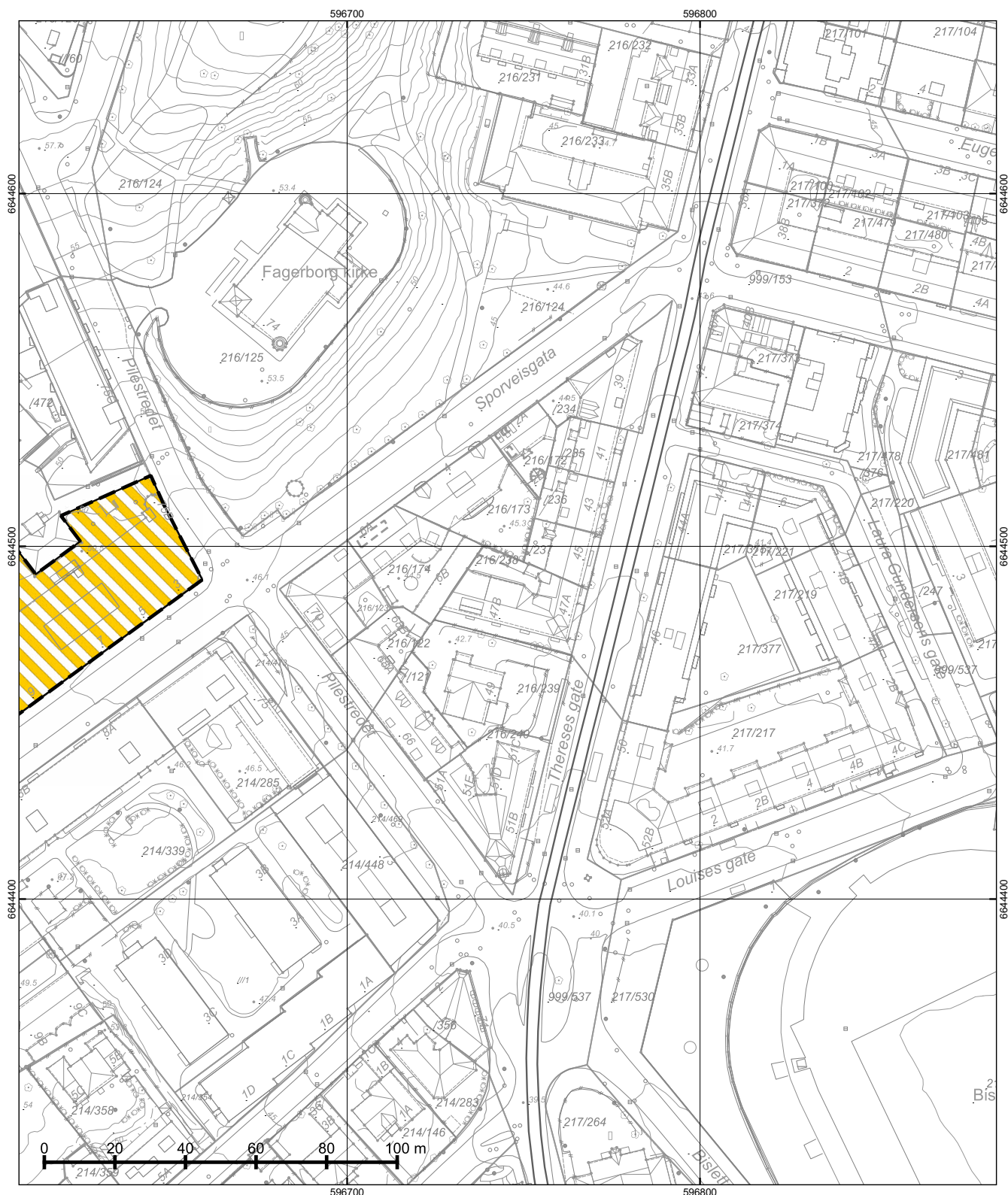
Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.11.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 307372/ 86460653

Adresse: THERESSES GATE 47B

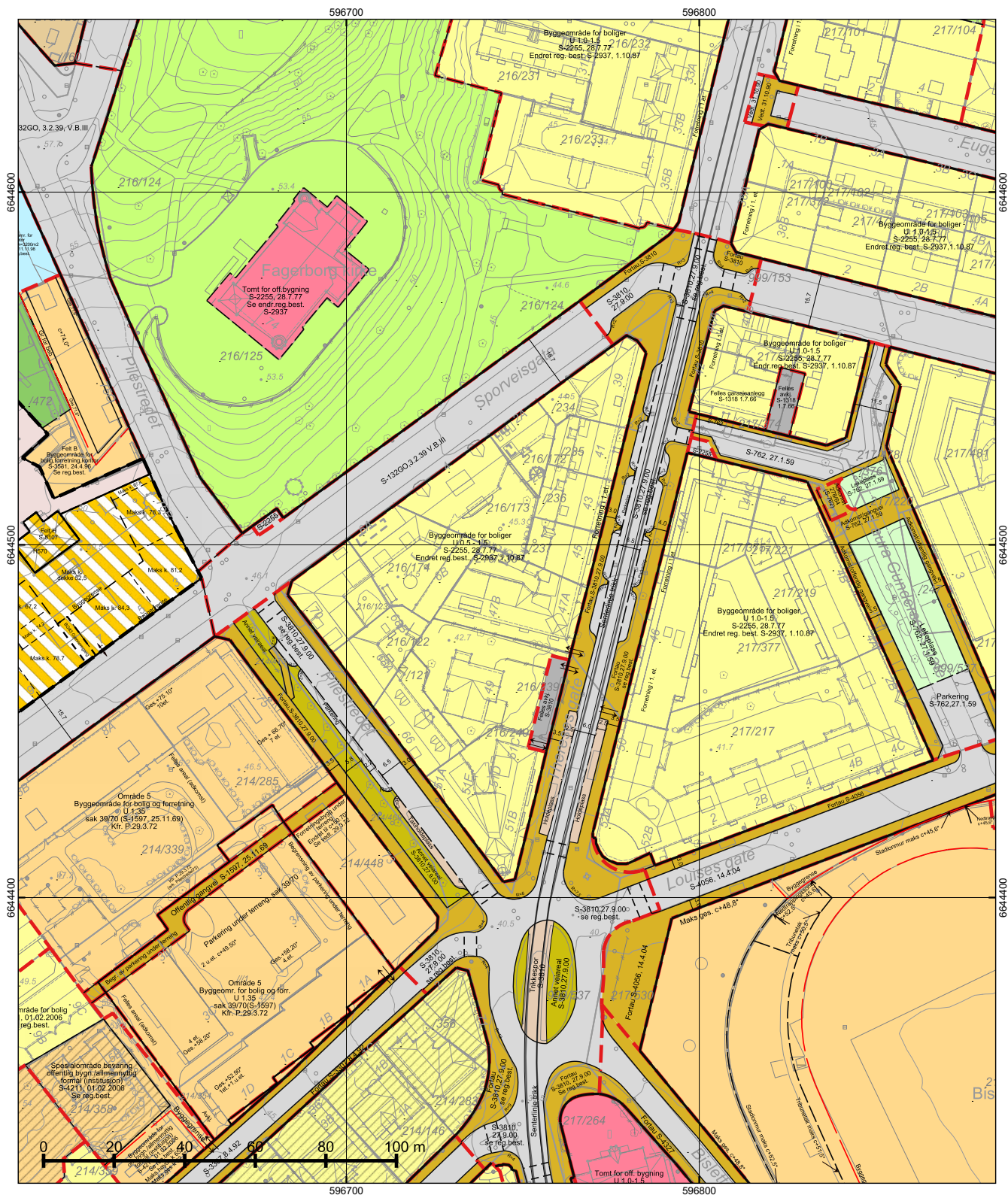
Gnr/Bnr: 216/238

Deres ref.: 18137/
 NULL342022837FAKTURA

Kommentar:

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 tomtessituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.11.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

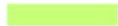
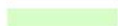
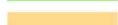
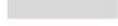
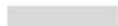
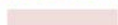
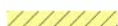
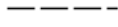
Originalformat: A3

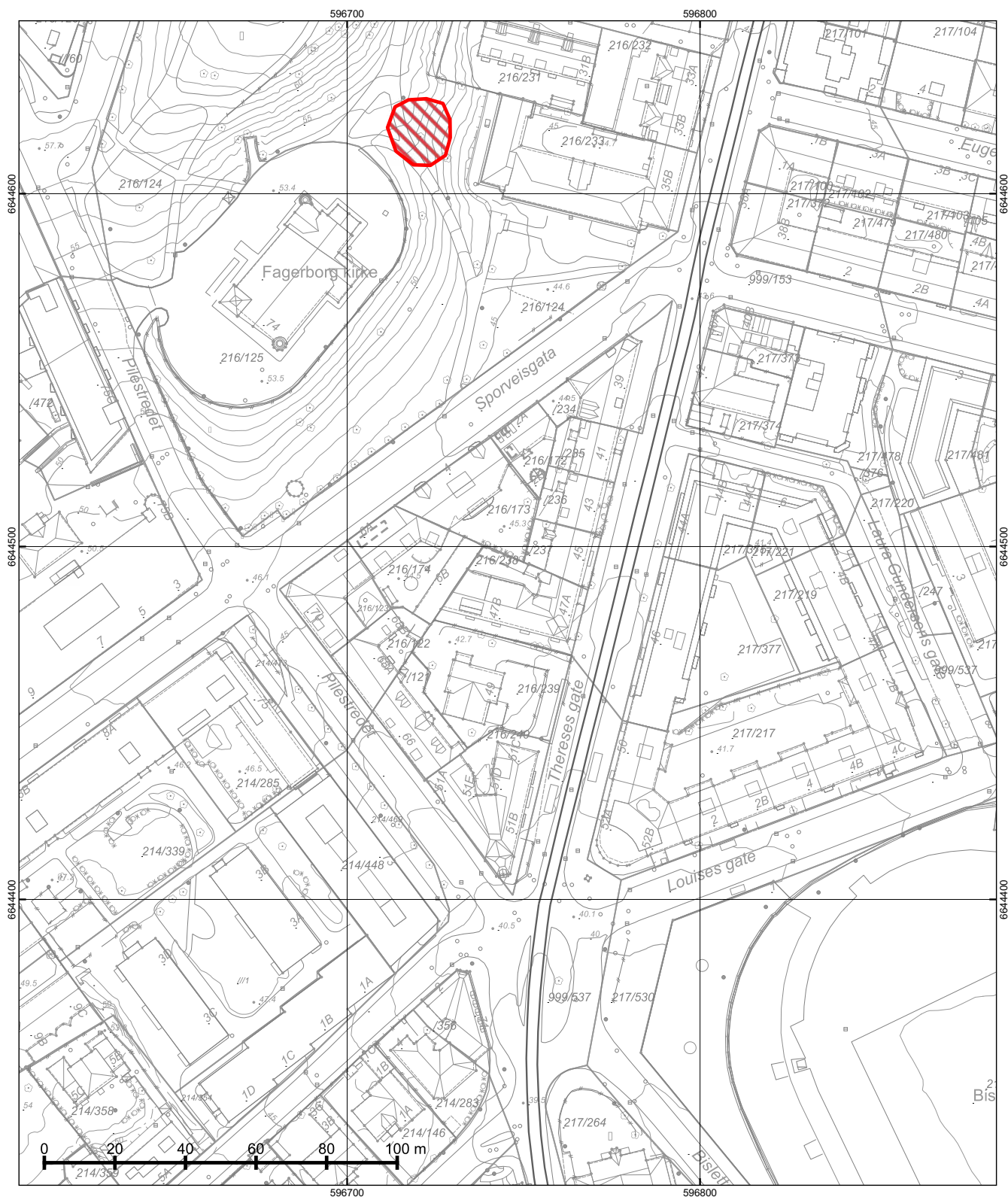
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 307372/ 86460653	Deres ref.: 18137/ NULL342022837FAKTURA	
Adresse: THERESES GATE 47B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 216/238		

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		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	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		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	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 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 07.11.2022 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 307372/ 86460653 Adresse: THERESSES GATE 47B	Deres ref.: 18137/ NULL342022837FAKTURA Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 216/238		



Oslo

Dato: 07.11.2022

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 307372/86460653

Deres ref.: 18137/

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.

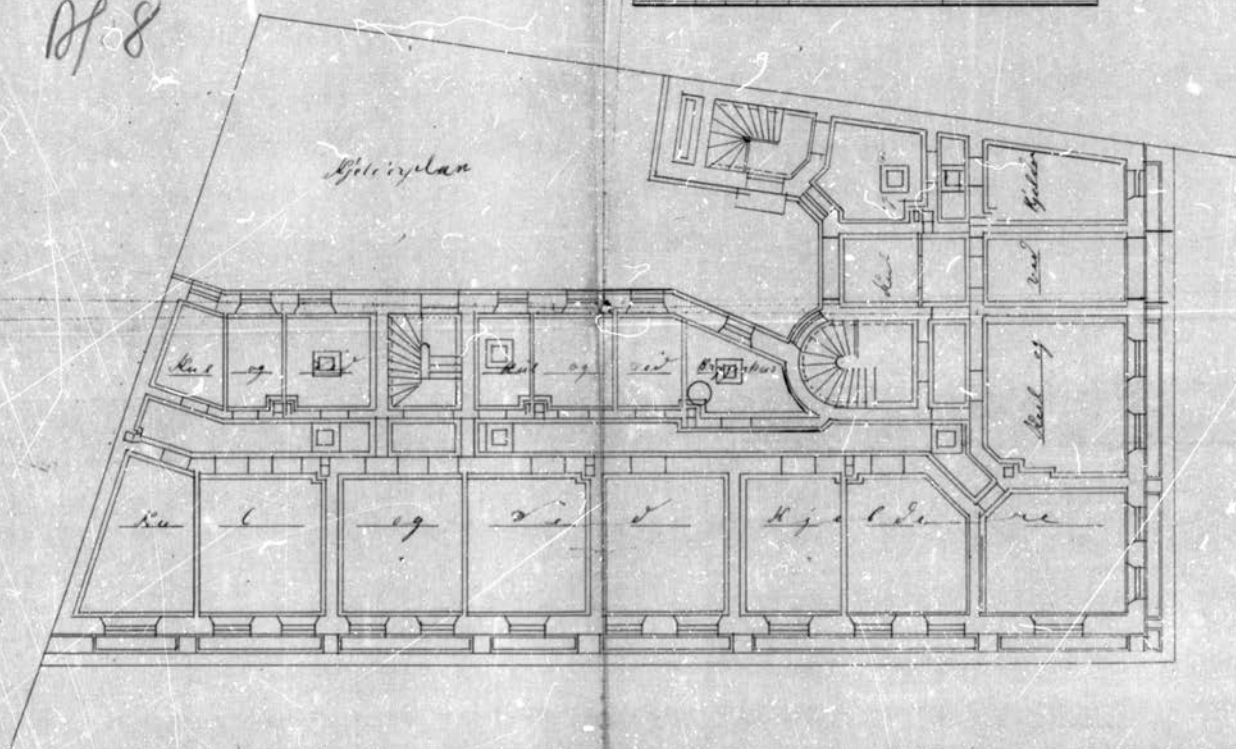
Se tegnforklaring på eget ark.

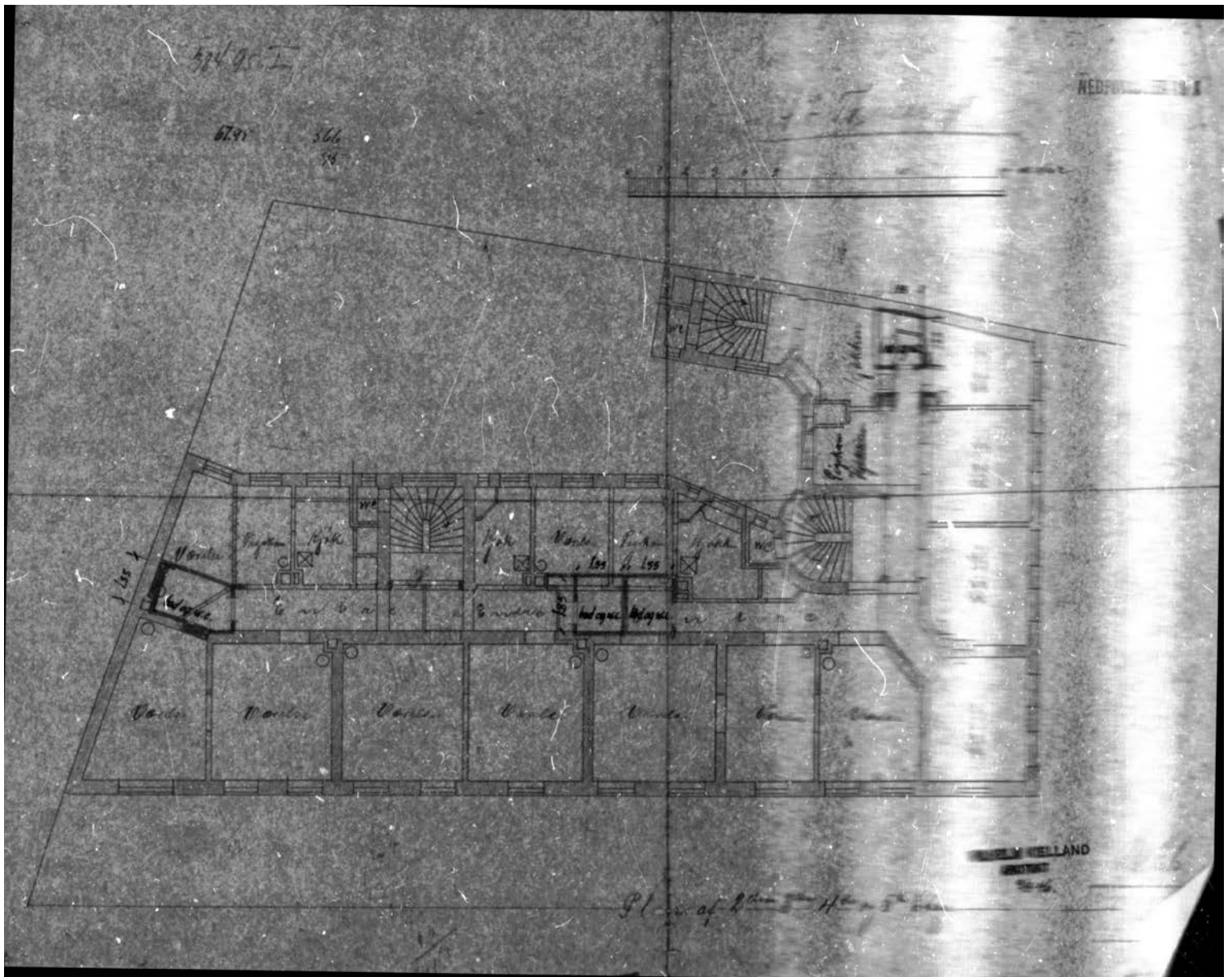


Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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

Begr. vjelen. 960/ys-
motiati: 15 SEP 1945







197 - Thereses gate 47 Sameie Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Sindre Tollan Sørensen

agio
FORVALTNING

Side 1 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

197 - Thereses gate 47 Sameie

Budsjett

Budsjettår	2024
Inntekter:	
Inntekter andel fellesutgifter	1 288 000
Kapitalinntekter	104 939
Andre inntekter	-
Sum driftsinntekter	1 392 939
Kostnader:	
Styrehonorar	40 000
Personalkostnader	6 000
Avskrivninger	-
Vedlikehold	89 000
Kabel-TV/Internett	135 000
Renhold	48 000
Energi og brensel	49 000
Andre driftskostnader	61 000
Revisjonshonorar	18 000
Forretningsførerhonorar	43 000
Konsulenthonorar	58 000
Andre avg. pliktige honorarer	-
Forsikring	167 000
Kommunale avgifter	508 000
Kontingenter	2 000
Sum driftskostnader	1 224 000
Driftsresultat	168 939
Finansinntekter / kostnader	
Finansinntekter	17 000
Finanskostnader	75 000
Resultat finansposter	-58 000
Årsresultat	110 939
Estimering disponible midler	
Budsjettet årsresultat	110 939
Avskrivninger	-
Tilgang anleggsmidler	-
Opptak lån	-
Nedbetaling lån	-30 275
Endring i disponible midler	80 665
Disponible midler pr 01.01 innv. år	1 000
Budsjettkorrigering inneværende år*	1 100 000
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	3 498 000

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Side 2 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

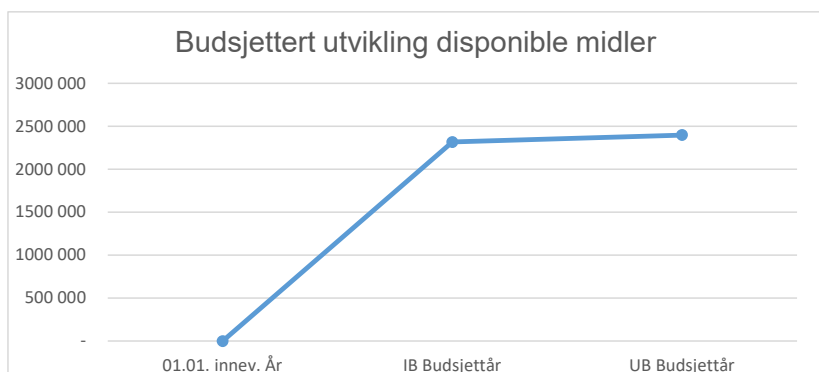
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Type	Antall	Dagens andel	Budsjett
48 kvm	1	1 659	1 825
53 kvm	1	1 832	2 015
68 kvm	1	2 350	2 585
78 kvm	4	2 696	2 966
104 kvm	1	3 595	3 954
105 kvm	1	3 629	3 992
106 kvm	3	3 664	4 030
107 kvm	4	3 698	4 068
125 kvm	1	4 321	4 753
126 kvm	1	4 355	4 791
142 kvm	4	4 908	5 399
149 kvm	1	5 150	5 665
Antall enheter	23		
Sum andel felleskostnader		83 094	91 403
Endring felleskostnader			10,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		83 094	997 128	91 403	-	1 096 840
3110	Kabel-tv	21	500	126 000	535		134 820 *
3124	Uteareal	1	4 400	52 800	4 708	4 665	55 980 *
			Sum	1 175 928			1 287 640

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	30 275	
3107	Kapitalinntekter renter	74 665	
	Sum kapitalinntekter	104 939	



Side 3 av 8

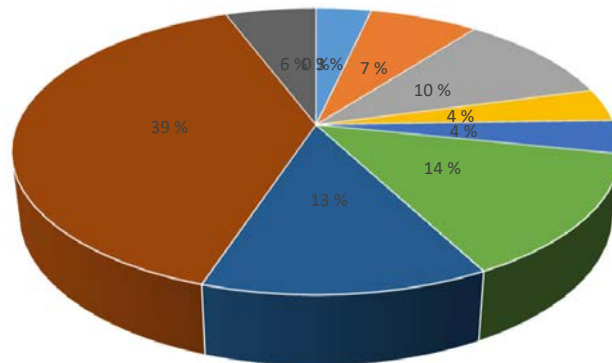
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		40 000
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	5 640
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		5 640
	Sum styrehonorar og personalkostnader		45 640

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/repasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	0

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivninger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	Sum avskrivninger	0

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	0
6310	Leie container/søppelkjøring	3 647		0	2 556	3 647
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	508 267		0	356 262	508 267
6321	Vannavlesning	0		0	0	0
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	48 625		0	34 083	48 625
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	47 925		0	33 592	47 925
6361	Renhold inneareal	0		0	0	0
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	0
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvisita	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	0	953 212	0
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	0
6602	VVS	0		0	0	0
6603	Elektro	2 755		0	1 931	2 755
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	0		0	0	0
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	0
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Side 5 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	12 657		0	8 872	12 657
6610	Leie vaktmester	63 930		0	44 811	63 930
6611	Malingsarbeid	0		0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	10 156		0	7 119	10 156
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	15 964		0	11 190	15 964
6616	Alarm Brann og redning	21 339		0	14 957	21 339
6617	Skadedyrskontroll	3 264		0	2 288	3 264
6618	HMS og internkontroll	0		0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Elbil-lading	0		0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	0
6641	Kostnader dugnad	9 109		0	6 385	9 109
6642	Kontingenter	0		0	0	0
6643	Kurs	0		0	0	0
6700	Honorar revisjon	17 655		0	16 500	17 655
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	2 953		0	2 070	2 953
6705	Honorar forretningsførsel	42 800		0	30 000	42 800
6706	Honorar konsulent	58 172		0	40 775	58 172
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0
6780	Snøbrøyting	0		0	0	0
6781	Snømåking takterasse	0		0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0		0	0	0
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	0
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	0
6900	Telefon	0		0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	134 820		0	37 590	134 820
6910	Webside - drift	0		0	0	0
6940	Porto	0		0	0	0
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	0
7400	Medlemskap Huseierne	1 990		0	1 990	1 990
7500	Forsikringspremie	166 872		0	110 756	166 872
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0		0	0	0
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	0
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	0
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	0
7770	Bankgebyrer	4 868		0	3 412	4 868
7780	Velferd	0		0	0	0
7790	Andre driftskostnader	0		0	0	0
	Sum	1 177 770	0	0	1 720 351	1 177 770

Side 6 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	1 000	3 417 000	3 498 000
Egenkapital	1 068	2 317 068	2 428 007

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	235 128	Kortsiktig gjeld	306 749
1935	Plasseringskonto	5 006	Langsiktig gjeld	-
1500	Kortsiktige fordringer	67 683	Sum gjeld	306 749
	Sum omløpsmidler	307 817	Sum egenkapital og gjeld	307 817

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	150
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	16 687
Sum finansinntekter		16 837

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
1 100 000	DNB	1 072 663	6,75 %	74 665	30 275
	Sum rentekostnader i budsjetår		74 665		
	Finanskostnad i budsjetår		74 665		
	Nedbetalt på lån i budsjetår		30 275		
			Budsjetår	Pr. 30.9. innev.år	
8150	Andre rentekostnader, gebyr mv.		-	-	

Side 7 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.67.67227
Opprinnelig lån	1 100 000
Restlån per. 01.01.	1 072 663
Rente	6,25 %
Avdrag budsjetår	30 275
Rente budsjetår	69 301
Sum kapitalkostnad	99 576
Rente ved justering	74 665

Oversikt fellesgjeld per enhet

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel*	Fordelings- nøkkel	Andel FG budsjetår	Avdrag/mnd budsjetår	Rente/mnd budsjetår	Sum kapital- kostnader/ mnd
1	126	0,0524	56 221	132	326	458
2	53	0,0220	23 649	56	137	193
3	104	0,0433	46 405	109	269	378
4	68	0,0283	30 342	71	176	247
5	48	0,0200	21 418	50	124	175
6	106	0,0441	47 297	111	274	386
7	78	0,0324	34 804	82	202	284
8	107	0,0445	47 743	112	277	389
9	142	0,0591	63 360	149	368	517
10	106	0,0441	47 297	111	274	386
11	78	0,0324	34 804	82	202	284
12	107	0,0445	47 743	112	277	389
13	142	0,0591	63 360	149	368	517
14	106	0,0441	47 297	111	274	386
15	78	0,0324	34 804	82	202	284
16	107	0,0445	47 743	112	277	389
17	142	0,0591	63 360	149	368	517
18	105	0,0437	46 851	110	272	382
19	78	0,0324	34 804	82	202	284
20	107	0,0445	47 743	112	277	389
21	149	0,0620	66 484	156	386	542
22	125	0,0520	55 775	131	324	455
23	142	0,0591	63 360	149	368	517
Sum	2404	1,0000	1 072 663	30 275	74 665	104 939

197 - Budsjett ...

Name

Sørensen, Sindre Tollan

Date

2023-12-15

Identification

 Sørensen, Sindre Tollan



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

Protokoll

Ekstra ordinært årsmøte 2024

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 197 - Thereses Gate 47 Sameie (org.nr. 983099165)
15-05-2024 - 12:00

1. Konstituering
 - a) Status frammøte
 - b) Godkjenning av innkalling
 - c) Valg av referent (digitalt v/Agio forvaltning)
 - d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio forvaltning)
 - e) Valg av protokollunderskrivere
- Forslag til vedtak: Sindre Tollan Sørensen og Per Istre
- f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio forvaltning)
- g) Godkjenning av dagsorden

Antall deltakere: 15 av 24

Følgende saker ble behandlet:

1. Årsregnskapet 2023 og ev. revisjonsberetning

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Årsregnskapet for 2023 og revisorsberetning godkjennes.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 13 for, 0 i mot og 2 blank

2. Opptak av lån

Sameiet ønsker å ta opp lån på kr. 7.450.000, - til finansiering av fasaden i boligsameiet.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å ta opp lån kr 7.450.000 til finansiering av fasaden i boligsameiet. Løpetid: 20 år. Som sikkerhet: Pant i innskudd kr 20.000 på sperret konto i DNB. Låneopptaket vil medføre økning i felleskostnadene for den enkelte seksjonssameier

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 13 for, 0 i mot og 2 blank

16.05.2024 - 14:01:11

2 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Thereses gate 47

Oslo, 12. april 2024

14350 12019

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Thereses gate 47 som viser et underskudd på - NOK 739.021.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

16.05.2024 - 14:01:11

3 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

Vedlegg til sak 1. Årsregnskapet 2023 og ev. revisjonsberetning

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. april 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2023

197 - Thereses Gate 47 Sameie



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

6 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

		Regnskap 2023	Budsjett 2024
	Note		
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	1 191 892	1 392 580
Sum innkrevde felleskostnader		1 191 892	1 392 580
Driftskostnader			
Styrehonorar		0	40 000
Personalkostnader		0	5 632
Vedlikehold og reparasjoner	2	1 040 848	89 499
Kabel-TV/Internett		50 120	134 820
Renhold		44 790	47 925
Energi og brensel	3	48 804	48 625
Andre driftskostnader	4	53 568	61 144
Revisjonshonorar		16 500	17 655
Forretningsførerhonorar		40 000	42 800
Konsulenthonorar		86 854	58 172
Forsikring		147 675	166 872
Kommunale avgifter		356 262	508 267
Kontingenter		1 990	1 990
Sum driftskostnader		1 887 412	1 223 402
DRIFTSRESULTAT		-695 520	169 178
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		20 724	16 837
Finanskostnader	5	64 224	74 665
Netto finansposter		-43 501	-57 827
ÅRSRESULTAT		-739 021	111 351
Overføringer			
Til annen egenkapital		-739 021	0
SUM OVERFØRINGER		-739 021	0

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		18 377
Andre kortsiktige fordringer	6	215 685
Sum fordringer		234 062
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	309 266
Sum omløpsmidler		543 328
SUM EIENDELER		543 328
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	8,9	-737 953
Sum egenkapital		-737 953
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 075 171
Sum langsiktig gjeld		1 075 171
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		175 556
Annen kortsiktig gjeld		30 555
Sum kortsiktig gjeld		206 110
Sum gjeld		1 281 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		543 328

OSLO, 31.12.2023
197 - Thereses Gate 47 Sameie

Sindre Tollan Sørensen
Styrets leder

Per Grosen Istre
Styremedlem

Jo Hegle Sjøflot
Styremedlem

Årsregnskap for 197 – Thereses gate 47 Sameie

Organisasjonsnr: 983099165

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

8 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har ikke vært gjennomført eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	941 732
Andre inntekter	-36 690
Erstatning forsikringssaker	37 290
Husleie	48 400
Kabel-TV	126 000
Kapitalinntekter avdrag	47 424
Kapitalinntekter renter	27 736
Sum Innkrevde felleskostnader	1 191 892

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Brannanlegg	8 873
Elektro	1 931
Leie vaktmester	69 714
Reparasjon og vedlikehold	953 212
Ventilasjonsanlegg	7 119
Sum Vedlikehold	1 040 848

Note 3 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	48 804
Sum Energi og brensel	48 804

Note 4 Andre driftskostnader

	2023
Alarm Brann og redning	14 957
Andre kostnader	3 896
Bankgebyrer	5 350
Beboerportal	2 760
Kostnader dugnad	6 385
Leie container/søppelkjøring	2 556
Skadedyrskontroll	2 288
Vakthold- og alarmtjenester	15 386
Øreavrunding	-9
Sum Andre driftskostnader	53 568

Note 5 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	893
Renter Lån 1636.67.67227 -	63 331
Sum Finanskostnader	64 224

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	215 685
Sum Andre kortsiktige fordringer	215 685

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.86.02790	304 191
Plasseringskonto 1506.86.02804	5 075
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	309 266

Note 8 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 000	-3 932	1 068
Årets resultat	0	-739 021	-739 021
Egenkapital 31.12.	5 000	-742 953	-737 953

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 9 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	1 068	239 077
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-739 021	-238 009
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-24 829	0
Opptak nytt lån 1636.67.67227	1 100 000	0
Årets endring i disponible midler	336 150	-238 009
Disponible midler 31.12	337 218	1 068
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	543 328	307 817
Kortsiktig gjeld	206 110	306 749
Disponible midler	337 218	1 068

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner**Lån DNB 1636.67.67227****Renter 31.12.23: 6,45%, løpetid 20 år**

Opprinnelig 2023	1 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 829	
Lånesaldo 31.12		1 075 171

SUM LANGSIKTIG GJELD**1 075 171**

SAMEIET THERESGATE 47

RESULTATREGNSKAP		2022	Budsjett 22	2021
<u>Inntekter:</u>	<u>Note:</u>			
Innkalte felleskostnader		830 940	830 940	793 104
Kundeutbytte Gjensidige		17 682	0	18 136
Innbetaling Telia		119 196	112 392	112 392
Diverse inntekt		510 686	500 000	72 280
Utleie av fortau		40 640	34 560	33 372
Sum inntekter		1 519 144	1 477 892	1 029 284
<u>Driftskostnader:</u>				
Styrehonorar	1	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	5 640	5 640
Strøm		43 373	45 000	43 678
Kommunale avgifter		303 697	302 000	292 621
Kabel TV / Telia		101 117	116 000	111 971
Renhold		33 030	30 000	30 000
Andre driftskostnader		41 890	50 000	1 490
Drift og vedlikehold	2	930 422	850 000	154 647
Forretningsfører		42 024	42 024	40 592
Revisjonshonorar	3	13 500	11 500	12 500
Vaktmester		42 876	30 000	5 225
Skadedyr		4 750	16 000	15 681
Forsikringer	4	154 878	167 000	160 137
Bankomkostninger		5 395	5 000	4 895
Sum driftskostnader		1 762 592	1 710 164	919 077
DRIFTSRESULTAT		-243 448	-232 272	110 207
<u>Finansinntekter/utgifter:</u>				
Renteinntekter		5 439	725	5 244
Sum finansinntekter/utgifter		5 439	725	5 244
RESULTAT		-238 009	-231 547	115 451
<u>Disponering:</u>				
Vedlikeholdsfond		5 000		
Overført annen egenkapital		-243 009		
Sum disponert		-238 009		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4397f7-fb6d-4467-a7bd-64082b2576e7>

 visma sign
www.vismasign.com

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

13 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

SAMEIET THERESGATE 47

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2022	2021
<u>Eiendeler:</u>		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Utestående fellesutgifter	10 563	16 668
Forskuddsbetalte kostnader	57 120	121 923
Øvrige fordringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum fordringer	<u>67 683</u>	<u>138 591</u>
 Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd	240 134	313 821
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>240 134</u>	<u>313 821</u>
 Sum omløpsmidler	<u>307 817</u>	<u>452 412</u>
 Sum eiendeler	<u>307 817</u>	<u>452 412</u>
 <u>Egenkapital og gjeld:</u>		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 -3 932	239 077
Vedlikeholdsfond	<u>5 000</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>1 068</u>	<u>239 077</u>
 Sum egenkapital	<u>1 068</u>	<u>239 077</u>
 Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Kreditorer/Leverandørgjeld	301 044	87 861
Avsatt styrehonorar	5 000	70 000
Avsatt arbeidsgiveravgift	705	9 870
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>0</u>	<u>45 604</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>306 749</u>	<u>213 335</u>
 Sum gjeld	<u>306 749</u>	<u>213 335</u>
 Sum egenkapital og gjeld	<u>307 817</u>	<u>452 412</u>

Oslo,
Styret i Sameiet Theresgate 47

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4397f7-fb6d-4467-a7bd-64082b2576e7>

 visma sign
www.vismasign.com

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

14 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

SAMEIET THERESGATE 47

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn c det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Styrehonorar:

Utbetalt styrehonorar for perioden 2022-2023	40 000
Sum	40 000

Note 2 - Drift- og vedlikeholdskostnader:

Rørleggersentralen	3 084
Føilsøk, arbeid med felles strømanlegg	10 664
Diverse innkjøp	12 955
Brannsikring	230 070
Diverse vask, bortkjøring avfall	6 511
Brannamling portrom	61 250
Nødlys	100 367
Service ventilasjon	6 500
Arbeid med dører, låser, skilt og lampemontering	13 557
Bytte brannalarmanlegg - EDA AS	243 125
OPAK	214 243
Unloc AS	28 096
Sum	930 422

Note 3 - Revisjon:

Revisjon av 2021 regnskapet	13 500
Sum	13 500

Note 4 - Forsikringer:

Gjensidige, polise 79040671 belastet premie 2022	154 878
Sum	154 878

Note 5 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	239 077
Disponert fra årets resultat	-243 009
Sum	-3 932

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4397f7-fb6d-4467-a7bd-64082b2576e7>

 visma sign
www.vismasign.com

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

15 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

SIGNATURES

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4397f7-fb6d-4467-a7bd-64082b2576e7>



Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

16 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Thereses gate 47

Oslo, 12. april 2024

14350 12019

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2023**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Thereses gate 47 som viser et underskudd på - NOK 739.021.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

17 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

18 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. april 2024



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

Dokumentet er elektronisk signert

16.05.2024 - 14:01:11

19 av 23

Dokumentet er elektronisk signert

197 - Årsregnsk...

Name
SJØFLOT, JO HEGLE

Date
2024-05-08

Identification
 SJØFLOT, JO HEGLE

Name
Istre, Per Grosen

Date
2024-05-06

Identification
 Istre, Per Grosen

Name
Sørensen, Sindre Tollan

Date
2024-05-06

Identification
 Sørensen, Sindre Tollan



16.05.2024 - 14:01:11

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

20 av 23

Dokumentet er elektronisk signert



Thereses Gate 47 Sameie
c/o Agio Forvaltning AS
Postboks 113
9252 Tromsø

Vår ref.
CB BMN Nord-Norge Tromsø Rel/EA

Deres ref.

Dato
29.04.2024

TILBUD OM GJELDSBREVLÅN

Vi viser til henvendelse, og har gleden av å tilby dere et gjeldsbrevlån på følgende vilkår:

Kredittøyer:	[DNB Bank ASA], (også omtalt som «banken» i avtaledokumentasjonen).
Kunde:	Thereses Gate 47 Sameie, (også omtalt som «låntaker» i avtaledokumentasjonen).
Kredittbeløp:	NOK 7.450.000.
Kredittformål:	Renovering av fasaden i boligsameiet.
Tilbakebetaling:	Annuitetslån som nedbetales over 20 år, første gang 3 måneder fra utbetaling av lånet.
Rentesats:	P.t. 7,4 % p.a. belastes konto nr. 1506.86.02790 etterskuddsvis hvert kvartal.
Effektiv rente:	P.t. 7,6 % p.a. Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i henhold til bankens alminnelige vilkår.
Omkostninger:	Ved belastning av renter og avdrag beregnes termingebyr p.t. NOK 70. Omkostninger i forbindelse med etablering av lån og sikkerheter utgjør NOK 6.500, som kommer til fradrag ved utbetaling av lånet. Betingelsene er i henhold til løpende avtale med Agio Forvaltning AS og DNB Bank ASA. Dersom tilknytningen til forvalter opphører eller dersom avtalen mellom Agio Forvaltning AS og DNB Bank ASA opphører, vil betingelsene og herunder rentemargin bli endret
Sikkerhet:	Som spesiell sikkerhet for ovennevnte betinges følgende: Pant i innskudd kr 20.000 på sperret konto i DNB.
Dokumentasjon:	Dokumentasjonen for denne kreditten består av dette tilbuds-brev, tilhørende gjeldsbrev og sikkerhetsdokumenter. Ved eventuell motstrid mellom dette tilbuds-brevet og øvrige avtaledokumenter, skal vilkårene i tilbuds-brevet gjelde.
Overdragelse:	Rett til overdragelse av denne kreditten fremgår av gjeldsbrevet. Banken har rett til å dele informasjon om lånet og låntager ved overdragelse til eventuelle nye långivere.
Låneforutsetninger:	Sameiet kan ikke bytte foralter i lånets løpetid uten samtykke fra banken.


Fredrik Langesgata 22,
Tromsø
16.05.2024 - 14:01:11


Postboks 1600 Sentrum
0021 Oslo


Tlf.: (+47) 915 04800


Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA


dnb.no
21 av 23

Lånedokumentasjon: Gyldig vedtak fra årsmøtet som omhandler låneopptak.

Lånet kan nedbetales helt eller delvis før forfall uten at det vil bli krevet noen form for oppsigelse eller omkostninger. For øvrig henvises spesielt til gjeldsbrevets bestemmelser om bankens adgang til å regulere betingelsene.

Vi ber om at dere signerer tilbudsbrevet, gjeldsbrevet og sikkerhetsdokumentene, og returnerer dokumentene til banken. Ved elektronisk signering, regnes dokumentene som mottatt av banken når dokumentene er elektronisk signert.

Lånet vil bli utbetalt i henhold til deres instruks så snart vi har mottatt og funnet i orden ovennevnte dokumenter, og forutsatte sikkerheter er gyldig etablert med rettsvern.

Tilbudet står åpent for deres aksept i 1 - en - måned fra dette tilbudsbrevets dato. Deretter er tilbudet å anse som bortfalt.

Vi håper tilbudet er interessant, og vi ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
for DNB Bank ASA



Tone S. Wilsgaard
banksjef



Anita Engen
kundeansvarlig

Aksept av tilbudsbrevet:

Sted, dato/Thereses Gate 47 Sameie/Forpliktende signatur

197 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Sørensen, Sindre Tollan	2024-05-21	Istre, Per Grosen	2024-05-21
Identification		Identification	
 Sørensen, Sindre Tollan		 Istre, Per Grosen	



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

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024
197 – Thereses gate 47 sameie
ORG NR 983 099 165

Side 1 av 3

Dokumentet er elektronisk signert

197 – Thereses gate 47 sameie
Innkalling til årsmøte 2024
Dato: 10.04.2024 kl. 19:00
Sted: Digitalt over teams

1. Konstituering

- a. Status frammøte
Protokolleres:
12 Antall stemmeberettiget til stede.
12 Seksjonseiere
0 Fullmakter er registrert 0 var til stede, men var ikke stemmeberettiget
- b. Godkjenning innkalling
Protokolleres: Innkalling ble enstemmig godkjent.
- c. Valg av referent
Protokolleres: Til referent ble valgt:
Per Istre
- d. Valg av møteleder
Protokolleres: Til møteleder ble valgt:
Sindre Tollan Sørensen
- e. Valg av protokollunderskrivere
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valgt:
1: Florian Gorqaj
2: Jakob Strand Godhavn
3: Møteleder
- f. Valg av tellekorps (3 stk)
Protokolleres: Som tellekorps ble valgt:
1: Florian Gorqaj
2: Jakob Strand Godhavn
3: Møteleder
- g. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Dagsorden godkjenne

Møteleder erklærer årsmøtet for lovlig satt.
Protokolleres: Årsmøtet ble erklært lovlig satt

2. Årsmelding 2023 fra styret

Forslag til vedtak: Årsmelding 2023 godkjennes

Protokolleres: Årsmelding er gjennomgått og godkjent. Opak presenterte fasadeprosjektet for seksjonseiere i forkant av stemming.

3. Årsregnskap 2023, samt revisors beretning 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2023 godkjennes

Protokolleres:

Årsregnskap er sendt ut til gjennomsyn med frist for aksept 05.05.2024. Ingen kommentarer, årsregnskap godkjennes.

Styret har også lovet å sjekke ut status på vedlikeholdsfondet og melde dette tilbake til seksjonseierne. Oppsparing i vedlikeholdsfond gjenopptas fom møtedato.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: styrehonorar beholdes likt fra foregående år. Kr 40.000, -

Protokolleres:

Styrehonorar beholdes lik fra foregående år.

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2022-2024

Forslag til valg: Det sittende styret velges for ny periode og det velges én ny vara

Nytt styre består av følgende personer

Styreleder	Sindre Tollan Sørensen	2023-2025
Styremedlem	Per Istre	2023-2025
Styremedlem	Jo Hegle Sjøflot	2023-2025
Varemedlem	Herman Foss	2024-2026

Protokolleres:

Herman Foss gjenvelges som varamedlem.

6. Innkomne forslag:

Fra styret:

- a. Gjennomføring av fasadeprosjekt jamf årsmelding 2023, og tilbudsgjennomgang.

Forslag til vedtak: Fasadeprosjektet iverksettes

Protokolleres:

Fasadeprosjektet vedtas og igangsettes med kostnadsramme tilsvarende gjennomgått tilbud i tillegg gis styret tillatelse til å fremforhandle en fastprisavtale med Opak for oppfølging av arbeidene.

7. Avslutning

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 E. Møtelederen skal også undertegne protokollen.

Møteleder

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

197 - Protokoll...

Name
Gorqaj, Florian

Date
2024-05-22

Identification

 Gorqaj, Florian

Name
Godhavn, Jakob Strand

Date
2024-05-30

Identification

 Godhavn, Jakob Strand

Name
Sørensen, Sindre Tollan

Date
2024-05-22

Identification

 Sørensen, Sindre Tollan



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

VEDTEKTER

FOR BOLIGSAMEIET

Theresesgt. 47

Vedtatt i sameiermøte

den 05.03.2009

i medhold av lov om eierseksjoner

27. Mai 1997

§2 endret i årsmøte 23.5.2018

§5 endret i årsmøte 8.9.2022

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.10.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 216, bnr 483 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

-1-

Erstatning og gebyr for forsøpling: Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utgifter sameiet har til å rydde bort søppel og andre gjensatte gjenstander i fellesarealene, samt til å reparere skadeverk.

Styret kan i tillegg utskrive et gebyr. Størrelsen på gebyret skal reflektere ulempene og ekstraarbeidet forsøplingen/skadeverket medfører, og den skal virke preventivt. Størrelsen på gebyret kan maksimalt være like stor som de utgiftene sameiet har hatt. Gebyret kommer i tillegg til erstatningen for utgiftene etter første punkt ovenfor.

Dugnad: Hver enkelt sameier plikter å sende én representant til dugnad. Styret plikter å innkalle til dugnad med 3 ukers varsel. Styret gis fullmakt til å innkreve en bot etter styrets skjønn mellom kr 500 og kr 1000 til de sameiere som ikke deltar. Alternativt gis det et påslag på felleskostnadene med mellom kr 500 og kr 1000 for hver dugnad til alle seksjoner, men at de som deltar får beløpet godskrevet på neste faktura.

I forbindelse med dugnad kan styret varsle om at sykler eller annet hvor eierskap/bruk ikke er vist kan kastes for sameiets regning. Varselet skal være minst 30 dager.

§ 3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Dokumentet "Takterasse – Vedlikeholdsplikter for Seksjonseiere og Sameiet", vedtatt i sameiermøte, fastslår fordelingen av vedlikeholdsplikter mellom Sameiet og seksjonseiere med bruksrett til takterasse.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar opprettelse av fond til dekning av fremtidige nødvendige vedlikeholdsutgifter. Styret bestemmer beløp på månedlig overføring til vedlikeholdsfondet. All bruk av midler i vedlikeholdsfondet må godkjennes under et årsmøte.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsoppgaver som er nødvendige.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møteledernes stemme utslaget.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. Mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET THERESGATE 47

YTRE ORDEN:

- 1) Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som: kasser, sportsartikler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Sykler skal plasseres i sykkelstativ.
- 2) Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne MÅ unngås. Styret oppfordrer til kildesortering, og komprimering av søppel.
- 3) Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass. På søndager og helligdager er dette forbudt før kl. 12.00. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkong er forbudt.
- 4) Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrør, automater, flaggstenger, antenne, etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Eventuelle dispensasjoner kan gis av styret.
- 5) Ytterdørene skal til enhver tid være låst.
- 6) Motorsykler, mopeder og lignende tillates parkert i bakgård, på betingelse av at motoren til enhver tid er slått av. Kjøretøyet må trilles inn og ut av bakgården. Brudd på denne regel medfører at kjøretøyet ikke lenger får parkeres i bakgård.
- 7) Biler, motorsykler og andre gjenstander får ikke parkeres på gate foran innkjørsel til oppgang B, eller i selve innkjørselen. Kun kortvarig av- og pålessing, samt tilbringning/henting av personer som er avhengig av slik hjelp, er tillatt. Styret kan gi dispensasjon for håndverkeres biler, dersom dette er avtalt på forhånd. Brudd på denne regel vil medføre borttauing.

FELLES ROM:

- 1) Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen plikter han å påse at det blir lukket. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.
- 2) Om sommeren plikter beboer å la vinduer og ventiler i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.
- 3) Lys på loft og kjeller skal være av når disse forlates med mindre annen informasjon er meddelt.
- 4) Vasking og tørking av tøy i kjeller er forbudt. Det vil være anledning for tørking av tøy på loftet.

INDRE ORDEN:

- 1) Beboer plikter å holde de rom der det er vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysning unngås. Eier er ansvarlig for enhver skade på gården som følge av vannlekkasje.
- 2) Har leiligheten egen veranda plikter beboeren å fjerne is og snø. Hvis dette ikke utføres blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå. Beboer må ikke spyle balkong, den skal vaskes. Videre kan ikke løse, lette gjenstander som blomsterpoter, og lignende, oppbevares på balkong. Dette for å unngå at vannsøl eller gjenstander treffer forbipasserende.
- 3) Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i gården. I denne tiden må det ikke spilles musikk, forårsakes sjenerende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved selskapeligheter som forventes å vare utover kl. 23.00 skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke drives musikkøvelse mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

HUSDYR:

- 1) Beboer plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke luftes i bakgården. Utlegging av mat er ikke tillatt.

GENERELLE REGLER:

- 1) Beboere plikter å meddele til styret hvis nøkler til felles dører blir borte. Beboer må selv dekke kostnaden for å erstatte nøklene og evt. Bytte ut låsene. Låseutskifting i inngangsdører blir nødvendig dersom det er fare for at forsvunne nøkler kan bli brukt til å gjøre innbrudd. Styret skal vurdere behovet for å bytte ut låser.
- 2) Beboere må forsikre seg om at de vet hvor hovedkranen(e) til leiligheten er og hvordan man stenger av vannet.
- 3) Eiere som leier ut plikter å meddele styret om sin adresse, antall leietakere og deres navn. Dette for at styret til enhver tid skal ha oversikt over hvor mange som bor i gården.

NB! Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Boliginformasjon

197 - Thereses Gate 47 Sameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

11.04.2025



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvale for andelen/seksjonen.	2
Restanse	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Gabrielsen & Partners Frogner AS
Deres ref.:	1007230052
Vår ref.:	BO-2025-197-006
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	11.04.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1007230052» på andel/seksjon nummer 6 i 197 - Thereses Gate 47 Sameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	197 - Thereses Gate 47 Sameie
Org.nr.:	983099165
Seksjons-/andelsnr.:	006
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	216/238/006
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Sindre Tollan Sørensen
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79040671.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Thereses gate 47 B, 0354 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Nomerstad, Kamilla
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	106
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Lån nr: 2; Kapitalkostnad rente	1 985,56
Lån nr: 2; Kapitalkostnader avdrag	648,79
Kapitalkostnad avdrag	113,63
Kapitalkostnad rente	264,78
Kabel-TV og internett	220,00
Andel felleskostnader	4 433,30

Totale fellesutgifter pr. mnd. 7 666,06

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 11.04.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån 1636.67.67227 - DNB
Geldende rente:	6,90 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	3 234 962,32
Registrert lånesaldo på leiligheten:	45 921,37
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	20.03.2042

Beskrivelse:	2242 - Lån 1636.85.28866 - DNB
Geldende rente:	7,40 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	7 322 436,64
Registrert lånesaldo på leiligheten:	322 869,51
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	30.08.2044

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 11.04.2025: **kr. 368 790,88**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	404 319
Andel formue pr. 31.12.2024:	47 052

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utløsning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Thereses gate 47B
0354 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@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 viderefremidlet 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