

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Thereses gate 16K  
0452 OSLO  
Gnr./Bnr.: 217/361  
Oslo kommune

Rapportdato: 13.02.2026  
Befaringsdato: 12.02.2026  
Referansenummer: 15079061

## Areal

Leilighetsbygg  
Bruksareal: 56 m<sup>2</sup> (BRA-i: 54 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 56 m<sup>2</sup> (BRA-i: 54 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	12.02.2026
Referansenummer	15079061
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0034
Hjemmelshaver/selger	Jens Petrus Bratlie
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Jens Petrus Bratlie
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	13.02.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Thereses gate 16K
Postnummer/sted	0452 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/361
Seksjonsnr.	21
Tomt	Eiet tomt: 660 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	1930		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Thereses Gate 16 beliggende i bydel St.Haugen, Oslo Kommune. Sameiet har felles asfaltert bakgård.

### Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer samt kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein samt pusset og malt teglstein/murkonstruksjon. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør av tre. Vinduer og balkongdør med karmen av tre med to-lags og tre-lags glass. Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.






### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

### Boligen inneholder

3. etasje: Entre, bad, stue, kjøkken og soverom. Adkomst til nordvestvendt brannbalkong fra soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		3.etasje	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	10	
		Ytterdører og omramming	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighetsbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	54			54	
	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.				
Kjeller		2		2	
		Kjellerbod.			
SUM	54	2		56	
<b>Total bruksareal: 56 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt til:

Stue:.. kjøkken.. Bad:..

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 2m<sup>2</sup>, (BRA-e).

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. For en komplett liste over fravikelser fra standardens bestemmelser, se rapportens siste side med overskriften «Utfyllende oversikt over avvik fra standardens omfang».

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.




Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 03.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra 2020.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekasse. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Hovedsluk






Vannrør - Fordelerskap

## Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall.

Kjøkkenet med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekk i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
-  TG 1 Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
-  TG 2 Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Varmekabel for gulvvarme på bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett kombinert med fliser på kjøkken. Malte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

Oppgraderinger:

2026

Malt alle overflater med nye plater i stuehimling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



TG 1

Innerdører

Innerdører til soverom og kjøkken er noe ujustert og kniper mot karmen. Behov for justering. Vurdert til å være av mindre betydning, kun behov for vedlikehold.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

3. etasje. Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Følgende rom er målt: stue.



TG 2

3. etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm innenfor avstand på 2 meter. (Totalt høydeforskjell i rommet 24mm). Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.

## Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 35dB fra 2020.  
Balkongdør og vindu på soverom med karmen av tre med tre-lags glass fra 1985.  
Vinduer i stue med karmen av tre med to-lags glass fra 1987.



TG 2

Vinduer og omramming

Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Ytterdører og omramming

Balkongdør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler blant annet samsvarserklæring for elektriske installasjoner på bad ifbm rehabilitering i 2020.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1999. Det er blant annet utført elektriske installasjoner ifbm rehabilitering av bad. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske konstruksjoner. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

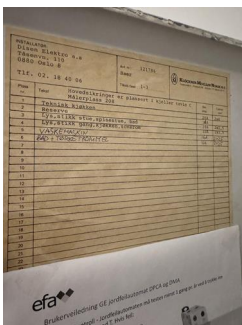
Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av de lokale forholdene på befaringsdagen vurderes likevel ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over avvik fra omfang

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 92801973

# Egenerklæring

Thereses gate 16K, 0452 OSLO

03 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Thereses gate 16K

**Postadresse**

Thereses gate 16K

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2023

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Fra juni 2023 (ca 2,5 år)

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2741073

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Bratlie, Jens Petrus

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert i 2020 Arbeidet ble gjort i regi av sameiet Badet har varmekabler/gulvvarme Det fremstår som moderne og oppgradert standard

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VBM Byggfornyelse

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2020

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornyelse sameiet

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Byggfornyelse

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1929 for eiendommen.  
Det finnes ferdigattest for rehabilitering av bad og rø

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 73965656**

# Egenerklærings skjema

Name

Bratlie, Jens Petrus

Date

2026-02-03

Identification

 **bankID** Bratlie, Jens Petrus



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bratlie, Jens Petrus

03/02-2026  
12:16:44

BANKID

# Thereses gate 16K

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

🚶 Stensgata Linje 19N	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Stensgata Linje 17, 18	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 🚶 1.5 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 🚶 1.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 3.7 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min 🚶
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 🚶 0.8 km



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100

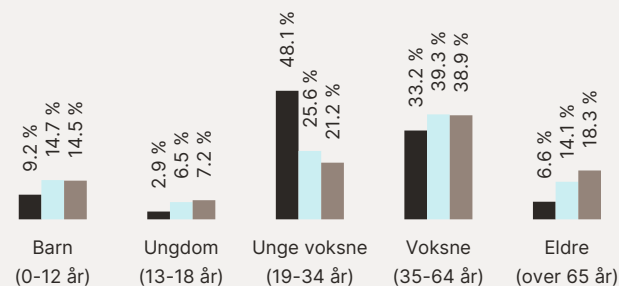


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 🚶 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 🚶 0.7 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	0 min 🚶 0 km
Kiwi Bislett	3 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

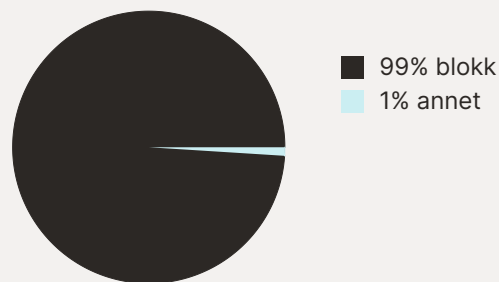


Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

Ullevålsvn. spesialscole Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Stensparken - balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
The Work Out	3 min	
EVO Adamstuen	5 min	

## Boligmasse



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

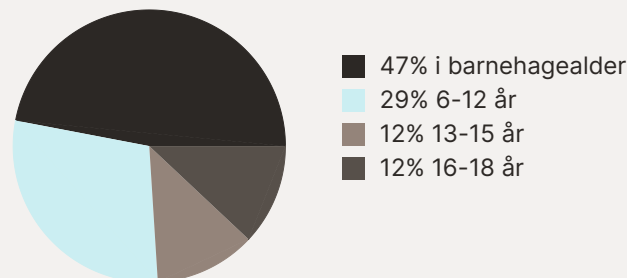
Sitat fra en lokalkjent



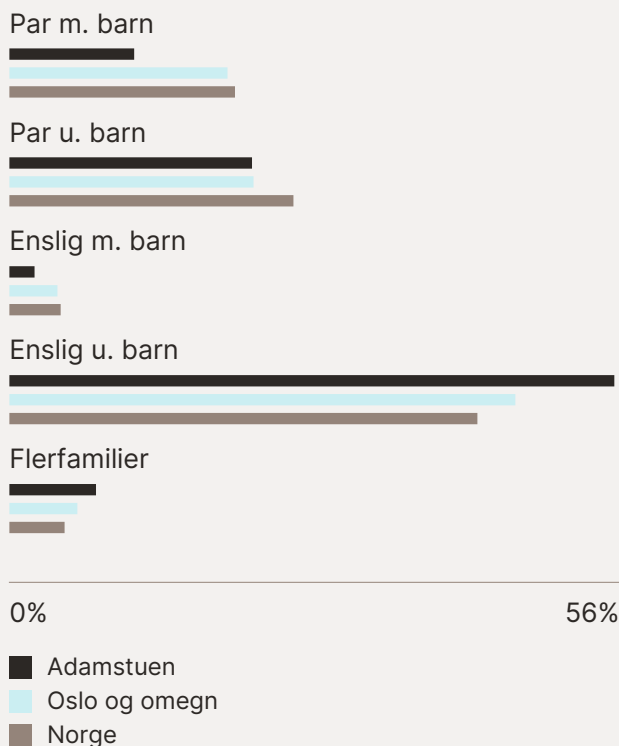
## Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	17 min
Boots apotek Bislett	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

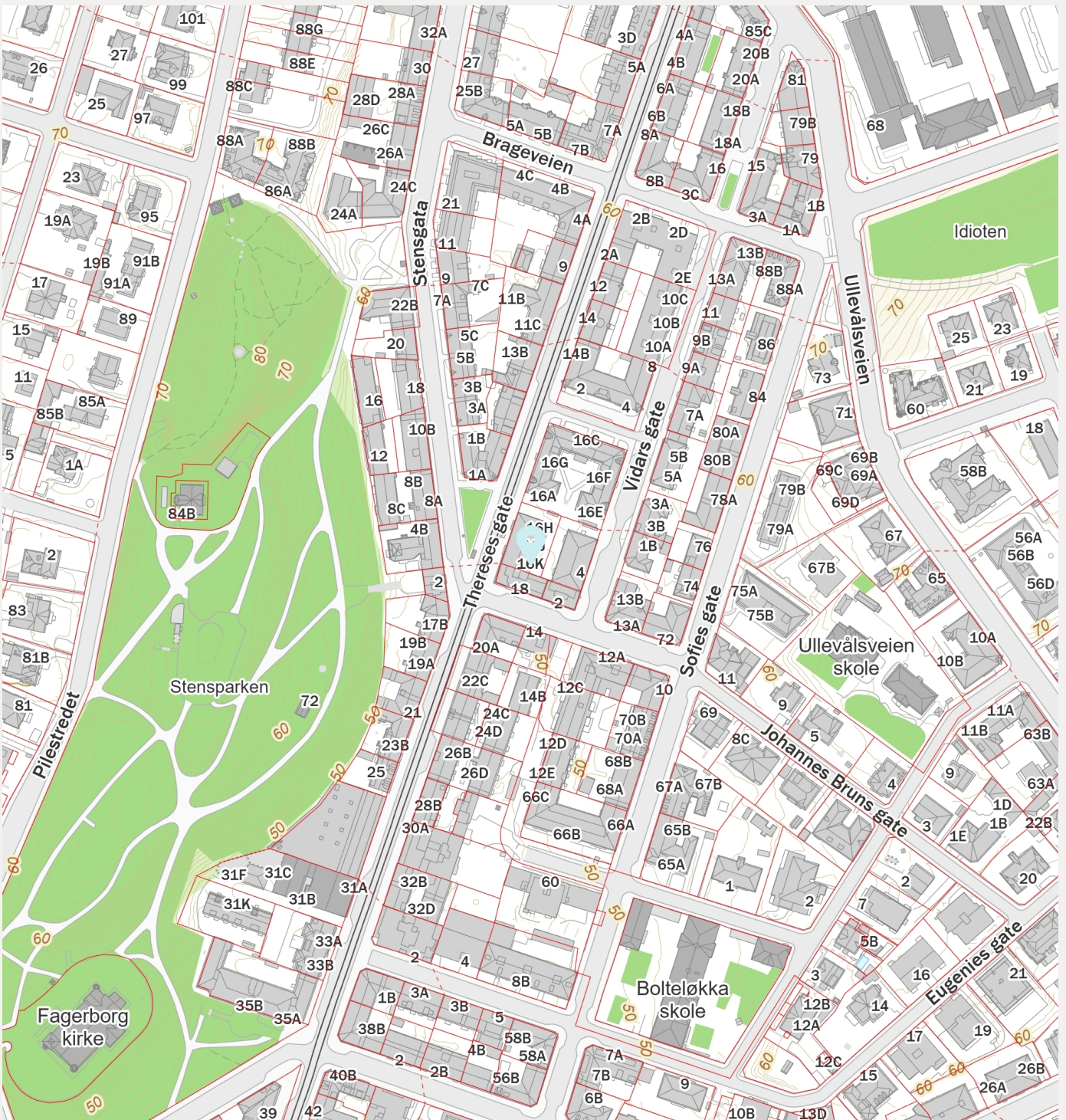


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



**Megleropplysninger på Thereses gate 16K, 217/361/0/21 i Oslo kommune, vår ref.: 19260034**

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

**Selger:** Jens Petrus Bratlie.

Under henvisning til eiendomsmeidlerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

<b>Seksjonseier(e):</b>	
<b>INFORMASJON OM EIENDOMMEN</b>	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	217/ 361/21/976860837
Tomten er eid/festet?	Eiet
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Ingen kjente
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Se vedtekter
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Tryg Forsikring Polisenr.: 8670668.
<b>FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER</b>	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 4 216,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 4 282,-
Fellesutgiftene inkluderer:	drift og vedlikehold, felles strøm, oppvarming, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask forretningsførsel og regnskap.
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: har innfridd andel lån Avdrag: Driftsutgifter: 4 216,-
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	ja
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ikke besluttet økning 2026, men vil vurderes.
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap: nei
Hvis Ja:	Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
<b>LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE</b>	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr 0	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: OBOS banken Lånennummer: 98207736473 Nedbet. dato: 2045 Rentesats: 7,1 %
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI ja	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	19 år
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	

<b>Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?</b>	
<b>Felles formue? JA/NEI</b>	
<b>Dersom ja, total formue i kr.?</b>	2 756 067,-
<b>Dersom ja, andelens andel formue i kr.?</b>	75 067,-
<b>IN-ORDNING</b>	
<b>Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI ja</b>	
<b>Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI ja,</b>	andel felles lån er innfridd
<b>Hvis ja, beløp kr.?</b>	
<b>Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI</b>	
<b>POSTER TIL SKATTEMELDINGEN</b>	
<b>Andeles renteinntekter kr.</b>	1 536,-
<b>Andeles renteutgifter kr.</b>	9,-
<b>PARKERING OG GARASJE</b>	
<b>Medfølger det p-/garasjeplass?</b>	nei
<b>Dersom ja, type</b>	
<b>Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?</b>	
<b>Er det mulig for el-bil lading?</b>	nei
<b>Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.</b>	
<b>DYREHOLD</b>	
<b>Er dyrehold tillatt? Ja, se vedtekter</b>	Se vedtekter
<b>Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?</b>	Styret varsles, generelt ikke til ulempe for andre, se §4
<b>GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE</b>	
<b>Er det forkjøpsrett? JA/NEI</b>	nei
<b>Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:</b>	
<b>Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?</b>	
<b>Er utleie tillatt? JA/NEI</b>	Ja
<b>Dersom ja, vilkår for utleie? Styret varsles</b>	
<b>Kreves styregodkjenning av ny eier?</b>	Styret varsles
<b>Dersom ja, hvor skal søknad sendes?</b>	Forretningsfører
<b>GEBYR</b>	
	Opplysninger kr. 6 240,- Eierskiftegebyr kr. 6 725,- Ev. andre gebyr kr.
<b>Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?</b>	ja
<b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER</b>	
<b>Styreleder:</b>	Nikolai Hval, Thereses gate 16J, O452 Oslo, 45425779 nikolaihval@hotmail.com

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler

- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

**Schala &Partners Sagene**

Org. nr.: 914 983 401

Anette Borvik

Fagansvarlig og Eiendomsmegler

Mobil: +47 47 45 17 99

E-post: [ab@schalapartners.no](mailto:ab@schalapartners.no)

Med vennlig hilsen

**Nor Forvaltning AS**

**Paul Normann (sign.)**

Alnaparkveien 11, 1081 Oslo

tlf. 22 16 45 30

[post@forvaltning.no](mailto:post@forvaltning.no)

[www.norforvaltning.no](http://www.norforvaltning.no)

For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

**ADVOKAT ERLANDSEN  
EIENDOMSFORVALTNING AS**

Org.nr. 983 181 872 mva

Statsaut. Regnskapsfører Dag Erlandsen

Ullernfarete 14c, N- 0281 Oslo

Telefon: (+47) 934 33 780

E-mail: [dag.erlandsen@ader.no](mailto:dag.erlandsen@ader.no)

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

**I**

**SAMEIET THERESES GATE 16 HJK**

**Årsmøte avholdes digitalt på Teams tirsdag 6. mai 2025 kl. 18.00**

*Forretningsfører vil sende invitasjon på e-post*

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og representant til å undertegne protokollen
2. Sameiets årsoppgjør 2024 omfattende, resultatregnskap 2024, balanse pr. 31.12.24 og revisors beretning  
*Dokumentene følger vedlagt*
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sameiets driftsbudsjett for 2025  
*Budsjett følger vedlagt*
5. Valg av styre
6. Innkomne saker:
  - a) Rehabilitering av fasaden mot bakgården.  
Tilbud fra Front Entreprenør AS av 11.04.2025 vedlegges
  - b) Sykkelparkering – innkommet forslag fra seksjonseier  
*Sykkelsesongen har startet, og det er behov for trygg sykkelparkering. Jeg har inntrykk av at uteparkering kan medføre hærværk eller tyveri, mens bruk av kjellerbod er litt tungvint. Vil det være mulig å få til sykkelparkering i vaskeskjelleren (første dør til venstre i kjelleren), f.eks. ved kronerulling blant de som er interessert til innkjøp av et stativ? Hvordan vil sameiet stille seg til å eventuelt skru det fast i gulv eller vegg?  
Vennlig hilsen Ragnhild Paulsen, seksjon 12*

Oslo, den 24.04.2025

Dag Erlandsen  
forretningsfører

Hver seksjon gis en stemme i sameiermøtet. Sameiere som ikke har anledning til å møte, kan avgi skriftlig fullmakt til styrets leder, Nicolai Hval, eller annen navngitt person. Fullmakt bes sendt forretningsfører på e-post i forkant av møtet.

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Felleskostnader næringsseksjoner		45 129	46 256
Andre inntekter		26 400	26 400
Omkostningstilskudd		1 626 312	1 626 312
Innbetaling til lån		882 940	1 123 003
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 580 781</b>	<b>2 821 971</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Lønnskostnad</b>			
Styrehonorar	1	-40 000	-40 000
Arbeidsgiveravgift	1	-5 640	-5 640
<b>Sum lønnskostnader</b>		<b>-45 640</b>	<b>-45 640</b>
<b>Annen driftskostnad</b>			
Kommunale avgifter		-336 208	-300 351
Forsikring	2	-189 573	-162 140
Strøm og fyringsutgifter		-375 640	-530 352
TV- og bredbåndabonnement		-214 099	-203 662
Vaktmester, driftsavtaler		-70 275	-69 543
Renhold		-29 700	-29 700
Annen drift/vedlikehold/utbedring		-66 893	-36 498
Forretningsførrel / revisjon	3	-77 000	-73 250
Andre honorarer	3	-8 125	-3 750
Andre administrasjonskostnader		-55 248	-45 699
<b>Sum annen driftskostnad</b>		<b>-1 422 761</b>	<b>-1 454 945</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 468 401</b>	<b>-1 500 585</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 112 380</b>	<b>1 321 386</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Renteinntekter		56 013	52 543
Rentekostnader		-461 684	-427 819
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>-405 671</b>	<b>-375 276</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>706 709</b>	<b>946 110</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hval, Nikolai (07.04.1979), 27.02.2025
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 04.03.2025
- Namork, Morten (17.07.1983), 06.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		23 759	15 904
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>23 759</b>	<b>15 904</b>
<b>Forskuddsbetalte kostnader</b>			
Forskudds bet kostnader		160 031	137 394
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>		<b>160 031</b>	<b>137 394</b>
<b>Kontanter, bankinnskudd m.v.</b>			
Bankinnskudd		2 572 285	2 082 797
<b>Sum kontanter, bankinnskudd m.v.</b>		<b>2 572 285</b>	<b>2 082 797</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 756 075</b>	<b>2 236 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 756 075</b>	<b>2 236 095</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Vedlikeholdsfond	4	646 000	442 000
Annen egenkapital	4	-4 119 469	-4 826 178
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 473 469</b>	<b>-4 384 178</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeldsbrevlån	5	6 147 487	6 549 562
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 147 487</b>	<b>6 549 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 396	14 632
Forskuddsbetalt omkostningstilskudd		65 243	53 043
Mellomværende forretningsfører		0	506
Påløpte renter		2 418	2 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 057</b>	<b>70 711</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>6 229 544</b>	<b>6 620 273</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>2 756 075</b>	<b>2 236 095</b>

I styret for SE Thereses gate 16HJK  
Oslo, den 27.02.2025

Nikolai Hval  
Styreleder

Brithe E. Bringa  
Styremedlem

Morten Namork  
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hval, Nikolai (07.04.1979), 27.02.2025
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 04.03.2025
- Namork, Morten (17.07.1983), 06.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024****Regnskapsprinsipper**

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

**a) Driftsinntekter**

All omkostningstilskudd og annen inntekt inntektsføres etter hvert som de faktureres.

**b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**c) Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

**Note 1 – Styrehonorar**

Til styreleder er det utbetalt kr. 10.000,- i honorar, og til de to andre medlemmene og varamedlemmet er det utbetalt til sammen kr 40 000,-. Det er trukket skatt av honorarene.

I arbeidsgiveravgift er det betalt kr. 5 640,- tilsvarende 14,1 %.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 2 – Forsikring**

Sameiet er forsikret i TrygVesta Forsikring, polise nr 8670668.

**Note 3 – Ytelser/godtgjørelse til revisor og forretningsfører**

	2024	2023
Revisor, revisjon og rådgivning	20 500	19 750
Forretningsførerhonorar	56 500	53 500
Forretningsfører for bistand	8 125	3 750
Alle beløp er inkl mva		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hval, Nikolai (07.04.1979), 27.02.2025
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 04.03.2025
- Namork, Morten (17.07.1983), 06.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

**Note 4 – Endringer i Egenkapitalen**

	2024	2023
Vedlikeholdsfond 31.12	646 000	442 000
Annen Egenkapital 01.01	-4 826 178	-5 772 288
Resultat 31.12.	706 709	946 110
Sum egenkapital 31.12 (udekket tap -)	-3 473 469	-4 384 178

Egenkapitalen er negativ, men sameiets oppsparte kapital og løpende inntekter i form av innbetaling til dekning av fellesutgifter er tilstrekkelige til dekning av de løpende forpliktelser, herunder avdrag på lån. Sameiets eiendom i Thereses gate 16HJK i Oslo føres ikke opp som anleggsmiddel.

**Note 5 – Fordringer og gjeld**

Alle fordringer til betaling innen ett år

	2024
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	628 686
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	<u>4 890 115</u>
Sum langsiktig gjeld	6 147 487

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant ( 2 G pr. seksjon )

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hval, Nikolai (07.04.1979), 27.02.2025
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 04.03.2025
- Namork, Morten (17.07.1983), 06.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Til årsmøtet i  
**Sameiet Thereses Gate 16 HJK**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Thereses Gate 16 HJK som viser et overskudd på kr 706 709. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

### *Grunnlag for konklusjonen*

---

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 revisjon av årsregnskapet*

---

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

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

Oslo, 27. februar 2025

PKF REVISJON AS



Sanchit Chattree  
statsautorisert revisor

	Budsjett'24	Budsjett'25
<b>DRIFTSINTEKTER</b>		
Felleskostnader næringsseksjoner	48 000	48 000
Andre inntekter	26 400	26 400
Innbetaling til lån	624 000	596 220
Omkostningstilskudd	1 626 312	1 626 312
Vedlikeholdsfond	204 000	204 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>2 528 712</b>	<b>2 500 932</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
<b>Lønnskostnad</b>		
Styrehonorar	-40 000	-40 000
Arbeidsgiveravgift	-5 640	-5 640
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>-45 640</b>	<b>-45 640</b>
<b>Annen driftskostnad</b>		
Kommunale avgifter	-336 000	-368 000
Forsikring	-168 000	-202 300
Strøm og fyringsutgifter	-550 000	-400 000
TV- og bredbåndsabonnement	-215 000	-220 000
Vaktmester, driftsavtaler	-70 000	-65 000
Renhold	-30 000	-30 000
Annen drift/vedlikehold/utbedring	-150 000	-150 000
Forretningsførsel	-56 500	-58 500
Revisjon	-21 000	-21 500
Andre honorarer	-5 000	-5 000
Andre administrasjonskostnader	-50 000	-50 000
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>-1 651 500</b>	<b>-1 570 300</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 697 140</b>	<b>-1 615 940</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>831 572</b>	<b>884 992</b>
<b>FINANSPOSTER</b>		
Renteinntekter	10 000	1 000
Rentekostnader	-466 220	-456 000
<b>SUM FINANSPOSTER</b>	<b>-456 220</b>	<b>-455 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>375 352</b>	<b>429 992</b>



Oslo 11.04.25

## Prisestimat Thereses gate 16

Front Entreprenør AS ble etablert i 1992 og har siden den gang jobbet kontinuerlig mot borettslag, sameier og næringseiendomsaktører i Oslo og omegn. Vi er en tverrfaglig aktør som leverer tjenester innen alle fagområder i forbindelse med rehabilitering av fasader, tak og vinduer. Vårt mål er at vi skal være den beste aktøren i Oslo på rehabilitering av alle overflater på ett bygg.

Front Entreprenør AS er en totalentreprenør med sentral godkjenning for ansvarsrett. Vi har en solid organisasjon med allsidig kompetanse og lang erfaring fra gjennomføring av omfattende og komplekse rehabiliteringsprosjekter. Vår organisasjon består av fagfolk med mesterbrev i murer, maler og tømrefaget, samt personer med bakgrunn som både sivilingeniør bygg og en egen dedikert leder av vårt HMS-arbeid.

I dag er vi snart 50 dedikerte fagfolk i Front Entreprenør. Hos oss jobber det folk som kan faget sitt og er stolte av den jobben de gjør hver dag for våre kunder. Vi er en godkjent opplæringsbedrift med stort fokus på å gjennomføre alle prosjekter ved bruk av egne ansatte i størst mulig grad.

Les om oss på: [frontent.no](http://frontent.no)

**Priser:****Balkonger:**

Begrenset mekanisk reparasjon av brannbalkonger..108 m a kr 1500,- sum kr 162 000,-

Sto EB 200 Tykkfilmsbellegg på balkong overside og framkant.  
Inkl sparkling av svanker og hulkil 108 m a kr1650,- sum kr 178 200,-

Maling av undersider på balkonger med co2 bremsende maling.  
108 m a kr 350,- sum kr 37 800,-

Skraping, pussing, grunning og maling av balkongrekkverk 108\* kr 790,- sum kr 85 320,-

**Fasader:**

Fjerne eksisterende puss, ny kc puss, finpuss og maling. 400 m2 a kr 1600,- sum kr 640 000,-

Rigg og drift: sum kr 230 000,-

**Sum totalt: kr 1 333 320,- eks mva**

**Opsjoner:**

5 cm etterisolering og komplett puss- system med gjennomfarget slutt puss. Inkludert nye sålebensbeslag under vinduer. 400 m2 a 1850,- sum kr 740 000,- eks mva

Denne summen oppgaven erstatter ny kc puss, finpuss og maling, så kr 640 000,- kan trekkes ut.  
Totalt tillegg for å endre til etterisolert fasade: kr 100 000,- eks mva

**Rigg og drift**

Prosjektet er priset med fastmontert Haki murstillaser, inklusive nødvendig inndekking med duk og toppavdekking med duk, slik at arbeidene kan utføres uavhengig av regn.

Front Entreprenør sikrer byggeplassområdet med byggegjerder under arbeidene, slik at uvedkommende holdes borte. Det er også medtatt nødvendig sikring av inngangspartier, slik at alle beboere kan ferdes trygt i byggeperioden. Vi har medregnet gateleie langs hele gatefasaden og vil sette brakke container der.

Alle våre ansatte vil være utstyrt med personlig verneutstyr, byggeplasskort og være iført arbeidstøy med godt synlige logoer for Front Entreprenør. Front Entreprenør vil etter beste evne utføre dette prosjektet slik at det er til minst mulig sjenanse for beboere. Erfaringsmessig må man allikevel kunne forvente støyende arbeider ved et slikt prosjekt

**Beboeroppfølging**

Prosjektleder vil sørge for en god dialog med beboere ved å kontinuerlig informere om fremdrift og andre forhold knyttet til utførelsen. Dette gjøres blant annet gjennom oppslag i oppganger, infoskriv levert i postkasser eller ved vår digitale kommunikasjonsplattform.



Front Entreprenør har til denne tjenesten utviklet egne hjemmesider på [www.frontent.no](http://www.frontent.no) / beboerinformasjon. Her vil all nødvendig informasjon knyttet til prosjektet publiseres, slik som for eksempel fremdriftsplaner, varsler og kontaktinfo til anleggsledelse.

Mer utfyllende informasjon vedrørende vår digitale kommunikasjon med beboere i prosjekter gis ved videre forhandling.

### **Kvalitetsikring**

Arbeidene vil bli grundig dokumentert gjennom hele byggetiden i Holte Prosjekt. Vedlagt er noen eksempler på sjekklister fra andre prosjekter med samme byggtekniske løsninger som dette prosjektet skal ha.

Håper at vårt tilbud er av interesse og at vi hører fra dem. Skulle noe være uavklart i forbindelse med vårt pristilbud står vi til deres disposisjon for besvarelse av ytterligere spørsmål og eventuelle avklaringer.

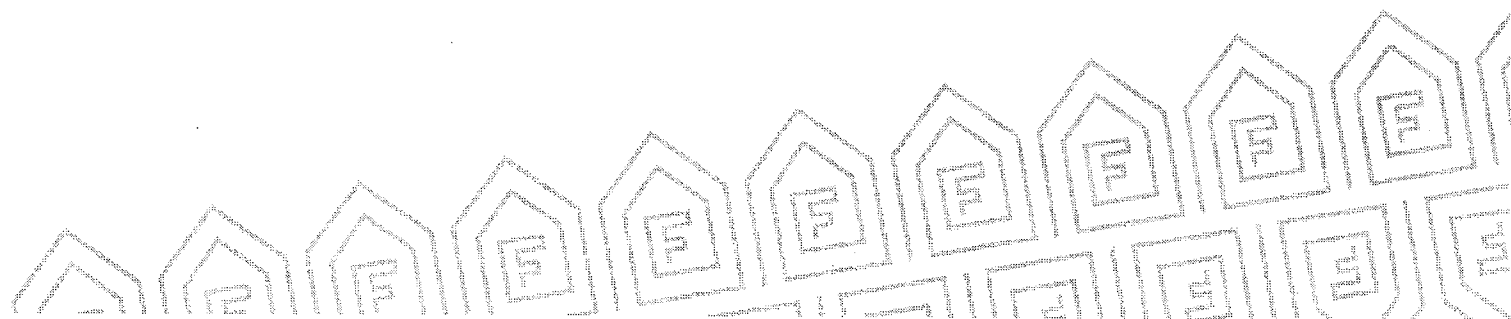
Vennlig hilsen

**Ståle Fenstad**

Prosjektleder

Mob. 458 37 698

E-post [stale@frontent.no](mailto:stale@frontent.no)



# Signering av årsmøteprotokoll for SE Thereses gate 16HJK

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Erlandsen, Dag (27.11.1954), signert 07.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hval, Nikolai (07.04.1979), signert 07.05.2025 med Signicat Sign BANKID



## **Det signerte dokumentet inneholder**

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



## **Dokumentet er forseglet av Posten Norge**

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



## **Slik ser du at signaturene er gyldig**

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

År 2025, den 6. mai ble det avholdt  
Årsmøte i SE Thereses gate 16HJK

Møtet ble avholdt digitalt på Teams

19 seksjonseiere deltok, 1 seksjonseier hadde gitt fullmakt. Til sammen var 21 seksjoner av 34 representert

Videre møtte forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

-----

**Til behandling forelå:**

**1. Konstituering**

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden. Møtet ble erklært for lovlig satt

Som møteleder og referent ble valgt forretningsfører, Dag Erlandsen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Nikolai Hval

**2. Sameiets årsoppgjør 2024**

Resultatregnskap for 2024 og balanse pr. 31.12.24 ble gjennomgått. Regnskapene og årsberetningen ble godkjent og fastsatt som sameiets årsoppgjør sammen med revisors beretning etter at denne var referert og godkjent.

**3. Fastsettelse av honorarer**

Styrets honorar fastsettes til kr. 40 000,- som fordeles etter styrets beslutning

Revisors honorar fastsettes etter regning.

**4. Sameiets budsjett for 2025**

Styrets driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning

**5. Valg av styre**

Etter valg består styret av:

- Nikolai Hval                    styrets leder
- Morten Namork                styremedlem
- Brithe Bringa                styremedlem
- Isac Røed                      varamedlem

Revisor ble gjenvalgt

**6. Innkomne saker**

**a) Rehabilitering av fasaden mot bakgården og innkjørselen**

Fasaden tilstand og fremlagt tilbud fra Front Entreprenør AS ble diskutert. Styret tok drøftelsene og innspillene til etterretning. Kostnadene ved rehabilitering antas, uten forbindtlighet for styret, å utgjøre om lag kr. 2 mill. med merverdiavgift og prosjektledelse. Ytterligere estimater/tilbud innhentes samtidig som finansiering vurderes.

Styret vil vurdere å innkalle til ekstraordinært årsmøte i løpet av høsten '25

**b) Sykkelparkering – innkommet forslag**

Forslaget ble trukket etter at bruk av fellesarealene er noe som vil bli drøftet i sameiet

-----

Alle beslutninger har vært enstemmige / truffet med nødvending flertall. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen  
Møteleder

Nikolai Hval  
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:

- Erlandsen, Dag (27.11.1954), 07.05.2025
- Hval, Nikolai (07.04.1979), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

# Husordensregler for sameiet Theresesgate 16 HJK (Redigert)

Sist endret i sameiermøte 28.03.2011

## Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

## Brann-/Luftebalkongene

Brann-/luftebalkongene må holdes fri for gjenstander som kan sperre rømningsveier og skal ikke brukes som oppbevaringsplass. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

## Oppgangene/Kjeller

Oppgangene, kjellerarealet, samt område under trapper skal ikke brukes som lagerplass for søppel, sportsutstyr, sko etc. Skade oppstått ved flytting eller på annen måte skal meldes til styret og betales av den som forårsaker skaden. Lufting må ikke foretas fra leiligheten og ut i oppgangen. Utgangsdørene holdes låst hele døgnet og skal ikke åpnes for fremmede.

Vasketider gjelder alle dager:  
07.00-22:00

Beboere reserverer ønsket vasketidspunkt på listen i vaskerommet. **Oppbevaring av tøy i vaskerom gjøres på egen risiko.** Maskinene skal rengjøres etter bruk og tørketrommelens lofilter tømmes.

## Sentralvarme og vannforbruk

Beboere må luften sine radiatorer jevnlig. Både sameiere og leieboere må bruke sentralvarme og vann forsvarlig med tanke på miljøet og de økte utgifter unødvendig forbruk fører med seg.

## Søppel

Søppel legges i søppelkassen. Plassering av søppel ved siden av kassene er ikke tillatt. Det løper tilleggsutgifter for sameiet ved fjerning av dette. Kontakt renovasjonsetaten for hjelp ved fjerning av større ting som ikke går i kassene.

## Gårdsplassen

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på felles utendørsarealer, det være seg møbler, tomgods, avfall eller lignende. Plassen skal ikke benyttes til ballspill.

Bilparkering er forbudt utenom av- og pålessing i maksimum 15 min. Tomgangskjøring er ikke tillatt i bakgården, selv om det er personer i bilen, bilens motor skal skrus av direkte etter innkjøring. Sameiet har avtale med Europark som jevnlig foretar kontroll. Overtredelse av parkeringsvilkårene vil medføre parkeringsgebyr. Det kan etter styrets godkjennelse lånes ut parkeringskort som gir anledning til å parkere utover angitt tid.

Sykler plasseres i sykkelstativene eller på delen av vaskerommet som vender ut mot bakgården.

### **Ro**

Det skal holdes vanlig ro i boligen og fellesarealene, inkludert gårdsplassen. Mellom kl. 22 og kl. 8 på hverdager skal det normalt være nattero, i helgene mellom kl 23 og kl 8. Skal det holdes selskap e.l. i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Skjer av- og pålessing med bil i løpet av tidsrommet for ro skal motor skrus av og stemmebruk være dempet.

### **Endring av ordensreglene**

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av sameiermøtet med alminnelig flertall.

# **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET THERESSES GATE 16 HJK (Revidert utgave 2018)**

## **1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er Sameiet Thereses gate 16 HJK. Sameiet består av eiendommen gnr. 217, bnr. 361 i Oslo. Sameiet består av 34 seksjoner (30 boligseksjoner og 2 forretningslokaler) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.12.1974 med tillegg 22.6.1982.

## **2. Eierskifte og utleie**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet.

## **4. Seksjonseierens bruksrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av eiendeler tilhørende den enkelte seksjonseier eller dennes leietaker.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

## **5. Vedlikeholdsplikt**

5.1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater (eks. brannslukningsapparat)
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntaktssikring
- Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk samt membran på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

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

Vedlikeholdsplikten gjelder ny seksjonseier, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Styret kan gi den enkelte seksjonseier pålegg om å utføre vedlikehold og reparasjonsarbeider hvis dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet la arbeidet utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ombygging av leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skilleveggene mellom leilighetene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasade.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## 5.2 Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Erstatningsansvaret omfatter skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre. Erstatningsansvaret omfatter ikke indirekte tap som beskrevet i eierseksjonsloven § 36. Erstatningsansvaret kan avkortes dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak.

## 6. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## 8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1. Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **9-2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### **9-3. Årsmøte**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

## **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

## **9-5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9-6. Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10. Styret**

### **10-1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Forretningsfører kan være medlem av styret.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **10-2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for Årsmøtet.

## **10-3. Styrets oppgaver**

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 årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedlikehold og drift av eiendommen som nevnt ovenfor omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles innstallasjoner. Vedlikeholdsplikten til sameiet, som styret skal sørge for, omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten til sameiet omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

## **10-4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **11. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

I fellesanliggender, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **14. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **15. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **16. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i Årsmøte og til å uttale seg.

### **17. Panterett**

Til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser i det løpende kontraktsforhold til sameiet, er tinglyst et panterettsforbehold med kr. 5.000,- med prioritet etter kr. 200.000,- og uten opptrinnsrett.

I tillegg har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Panteretten utgjør 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

### **18. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke montere utstyr på bebyggelsen uten forutgående styregodkjenning.

### **19. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter eller etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

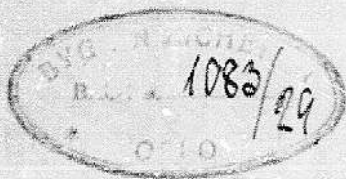
### **20. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

*Vedtatt på Årsmøtet den 28.03.2011 som en revisjon av tidligere vedtekter datert 2. mai 2005, som igjen bygger på tidligere vedtekter av 8. juni 1988, 23. juni 1982, 24. mai 1981 og 20. mai 1975.*

M.D.



Anneldelse  
14 korninger  
skivele

# Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Vanningsplan og grunnens

på matr.-nr. 16b Thuesgt

Innlevert 24. juli 1929 Attestert

Duplikat sendt handelsby og helseråd

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25/7.29

*Gledikammern*  
e. ten

Opm. chefen jr. nr. 704  
Mott: 26. JUL 1929

Reg. chefen jr. nr. 1050  
mott: 27. JUL 1929

Overordnet m. reguleringschefen  
Den påhviler nr 16 Thuesgt  
kr 1105,75 i utpartisier for grunnens  
annvendelse til Thuesgt. og da ut  
vassdragg all av nr 16 er innlagt  
i nr 16, er formentlig ut all av  
de nevnte 1105,75 kr betalt med  
lunde på nr 16, hvis på vanligere  
hvilke utpartisier skal for 4460,15  
for grunnens utvendte til Vidars gade.

Oslo 27 juli 1929.  
*J. N. Gledik*  
Silly.

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS NORGE AS  
Lilleakerveien 8  
0283 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202003663 - 5 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Rolf Schyberg Andreassen	Dato: 16.10.2020
Adresse:	THERESES GATE 16 H-K	Eiendom:	217/361/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET THERESES GATE 16 HJK	Søker:	GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest - Thereses gate 16 H-K

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, mottatt 04.09.2020.**

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

*Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.*

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

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

**Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

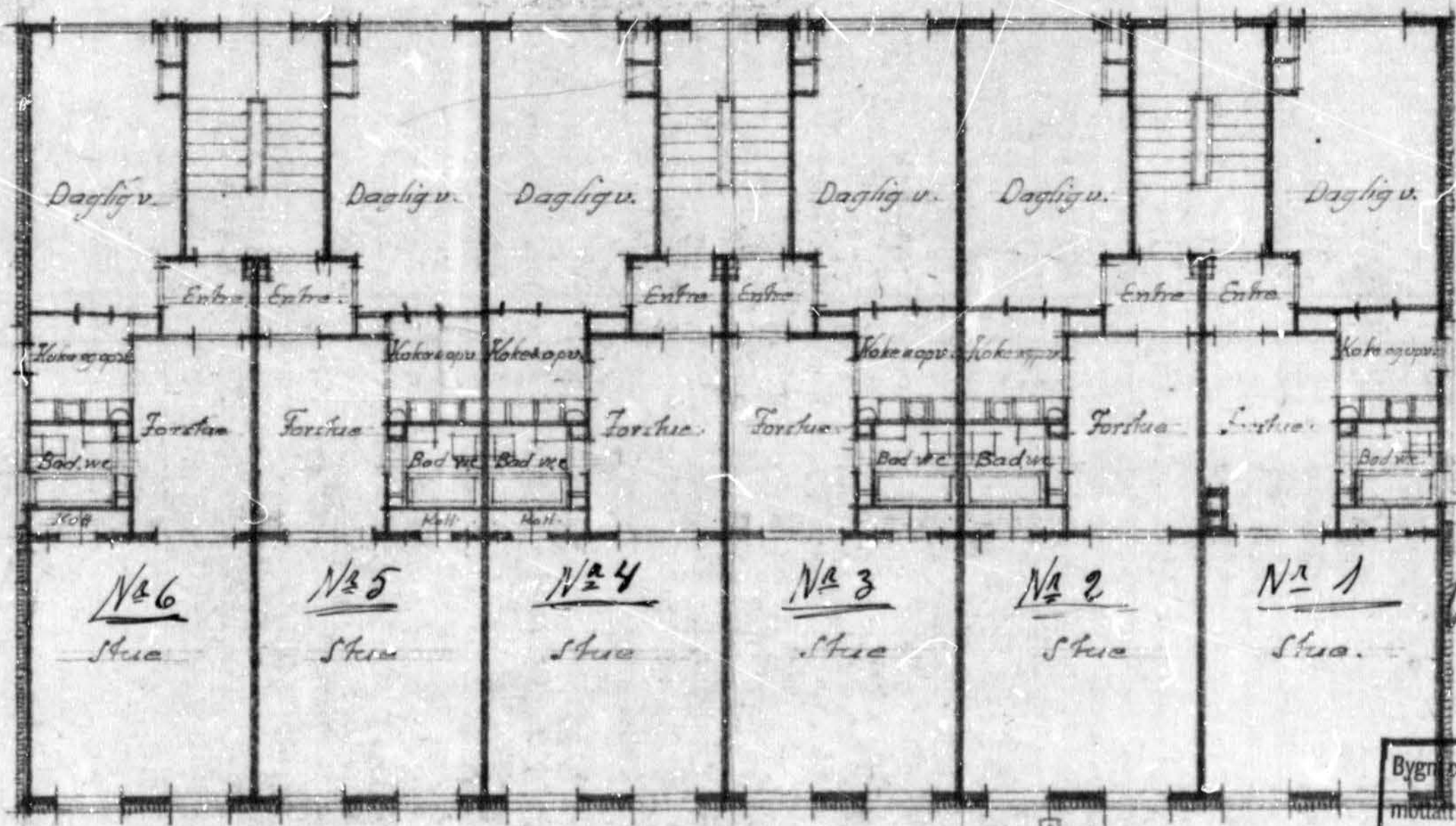
Kopi til:

SAMEIET THERESSES GATE 16 HJK, v/Advokat Dag Erlandsen Stortingsgata 30, 0161 OSLO

Therese gate 16<sup>b</sup>

Plan av 1<sup>de</sup> etasje. 2<sup>den</sup>, 3<sup>den</sup>, 4<sup>de</sup> og 5<sup>te</sup> etg.  
Målestokk 1:100

Privat gate



2094

Bygningshovens J.nr. 1083/29  
mottatt: 29 NOV. 1930

Therese gate

Johs. In. Westbye Arkitekt,  
Oscars gate 39, Oslo.

Fortrinng Lister

81.97

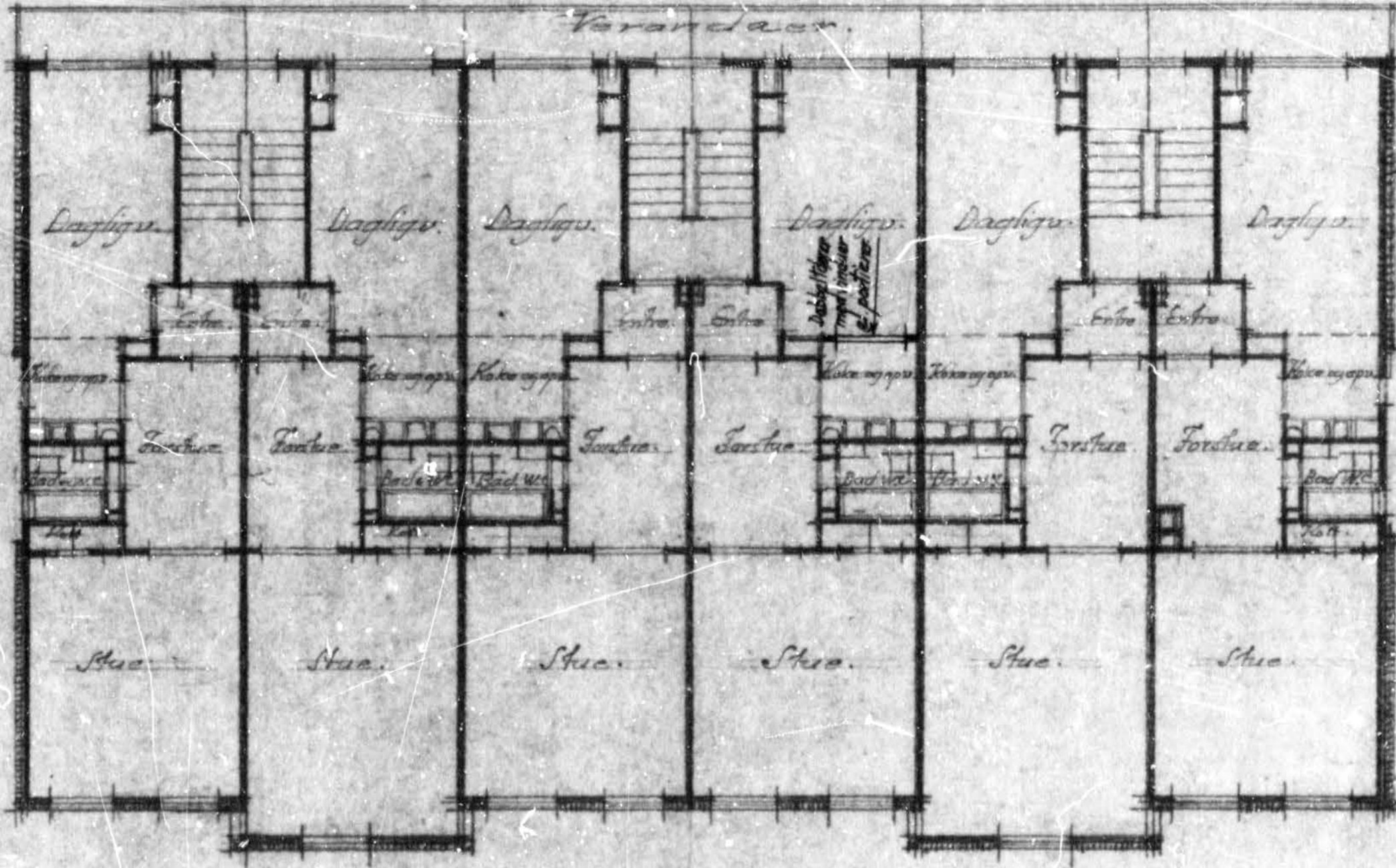
Bygn. chefens nr: 10839  
mottatt: 4-DEC. 1930

Therese gate 16<sup>a</sup>

Etasje plan

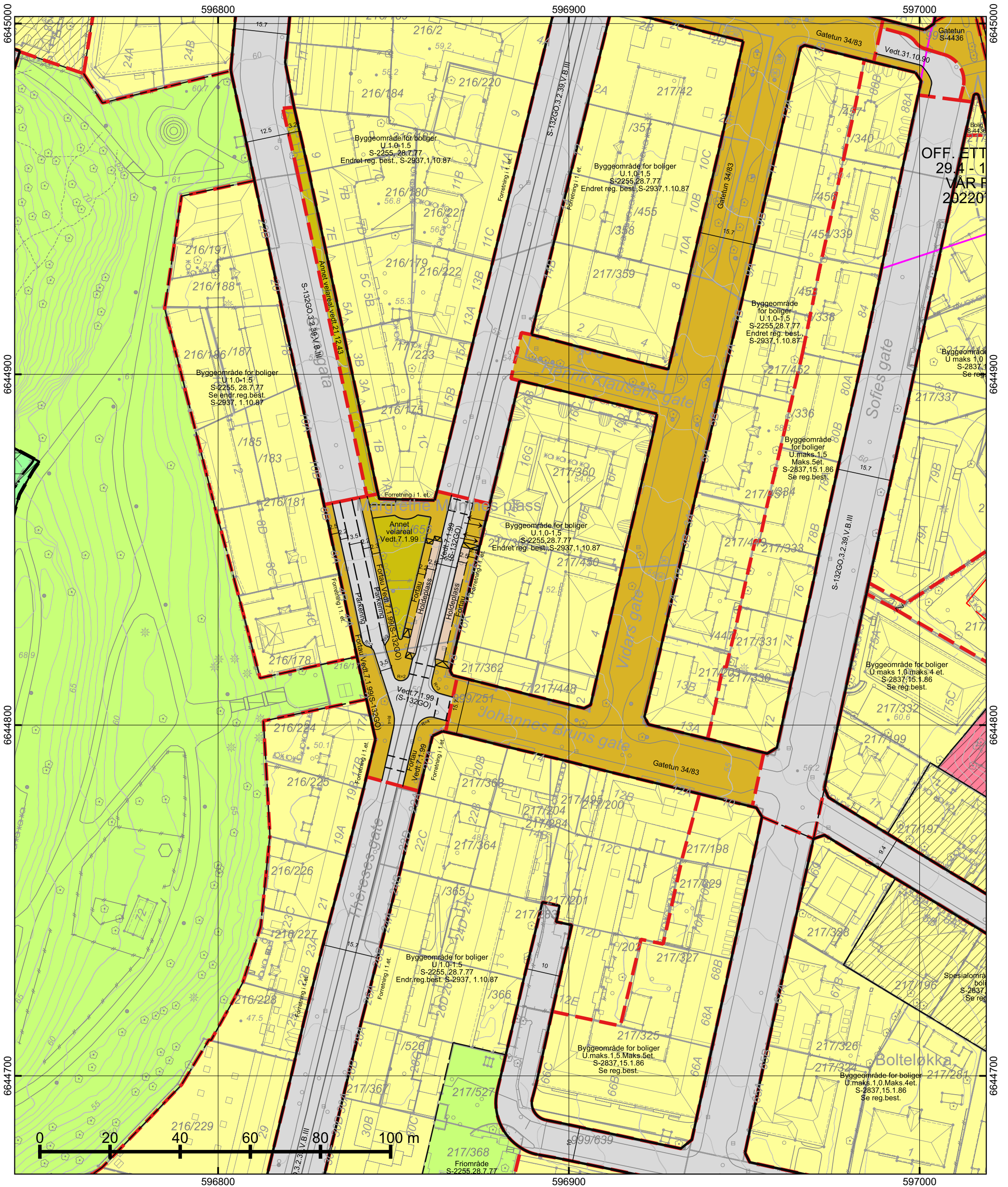
Målestokk 1:100

NEDFOTOGRAFERT 19 X



Johs Th. Westbye Arkitekt

Orsvig gate 39. Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 06.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

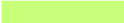

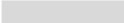





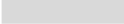
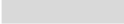



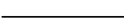


















Originalformat: A3

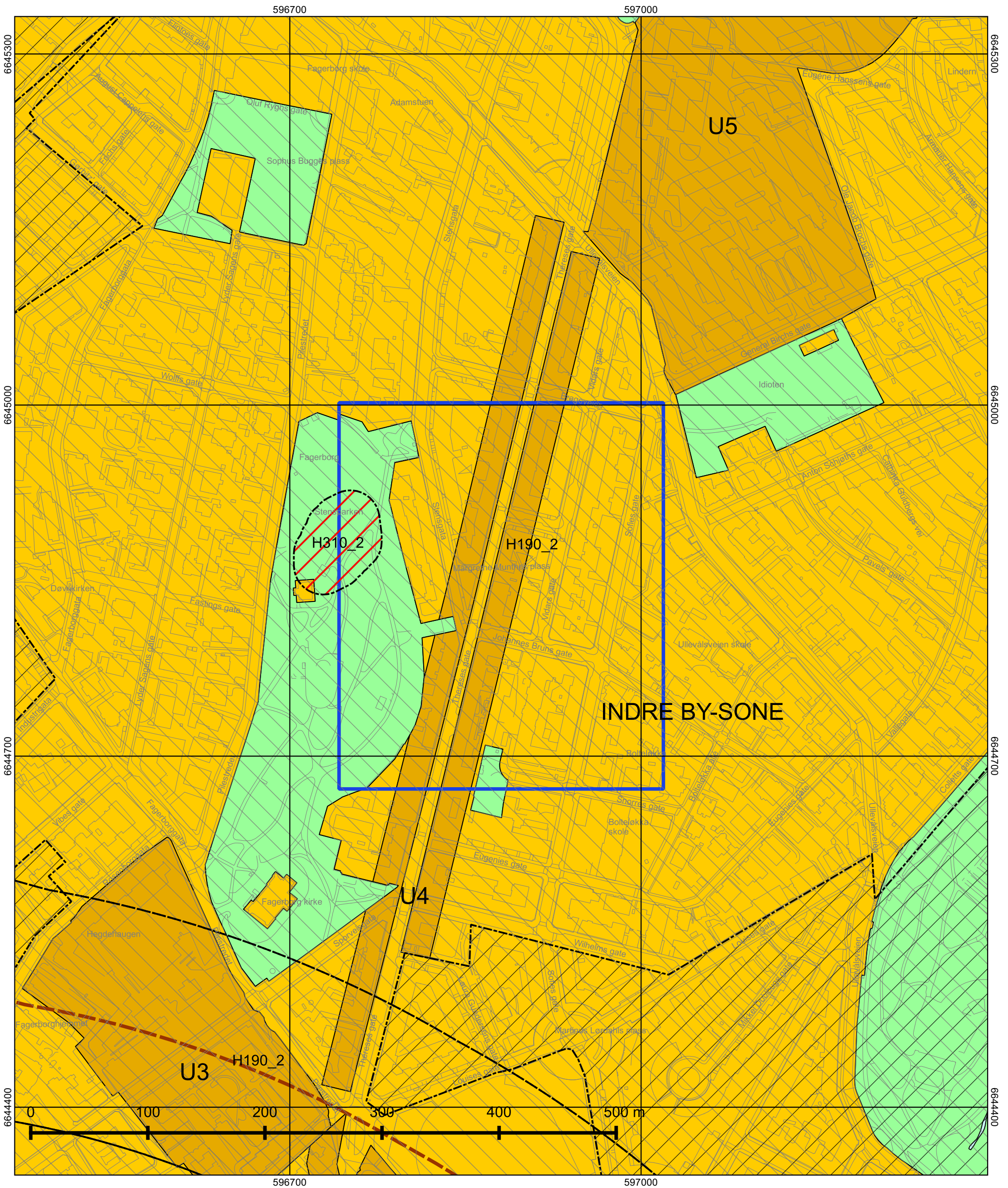
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 152763/ 86526356	Deres ref.:
Adresse: Thereses gate 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/361	

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
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	3040 - Friområde
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingSone
	RpBåndleggingGrense
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152763/86526356

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
THERESES GATE 16K

Dato: 06.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86526356  
8976260

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 361

---

Vi viser til bestilling av 20260205 for THERESES GATE 16K.

## **GNR. 217 BNR. 361**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1915.

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

**660 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

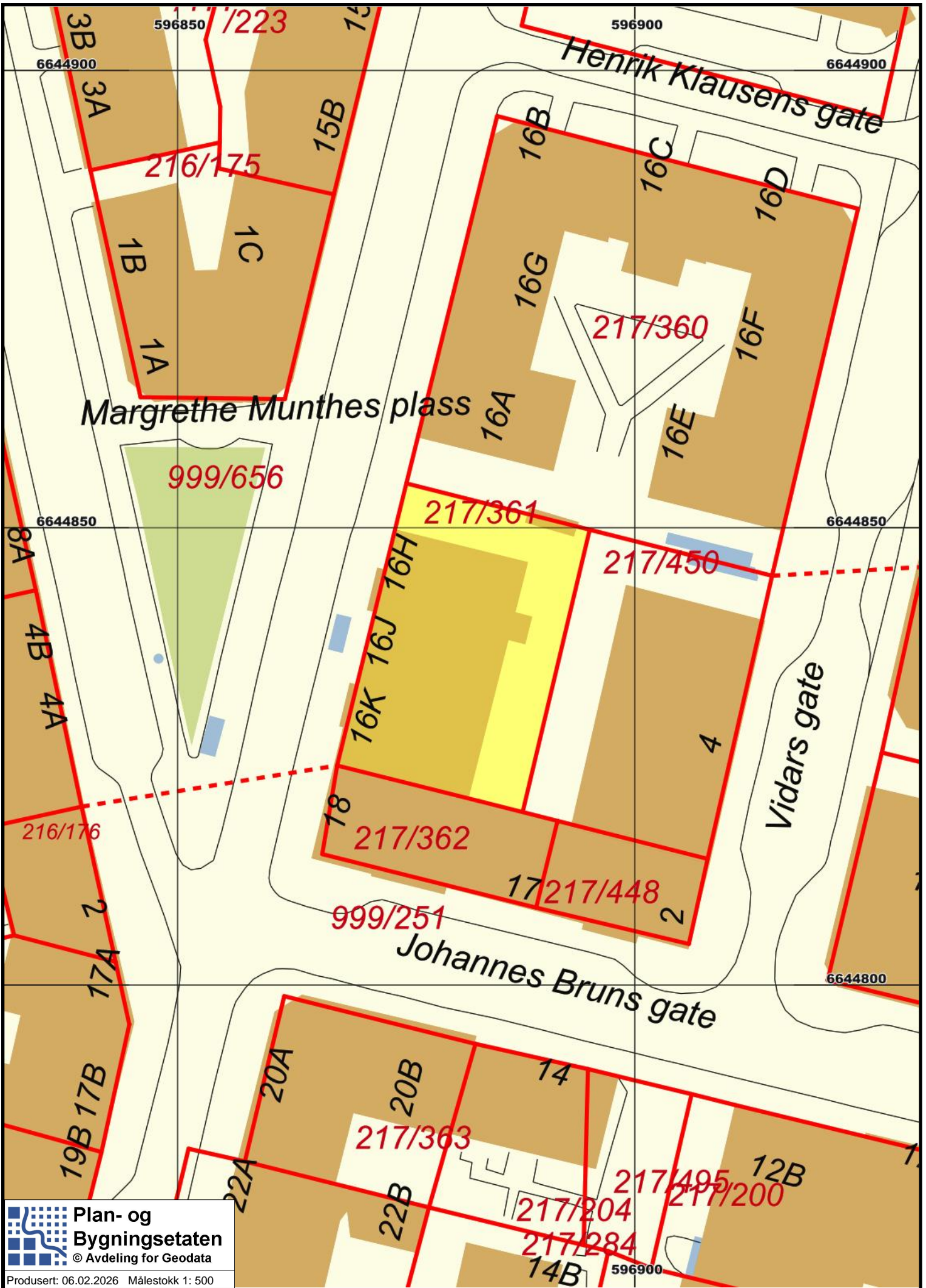


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).