Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Thereses gate 3A
0358 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/217
Andelsnr. : 4
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 66 m² (BRA-i: 58 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 66 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.01.2026
Referansenummer	15078846
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0047
Hjemmelshaver/selger	Vebjørn Sundnes/Sofie C. Monn-Iversen
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Vebjørn Sundnes og Sofie Constance Monn-Iversen.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-8 °C
Rapportdato	10.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Thereses gate 3A
Postnummer/sted	0358 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/217
Andelsnr.	4
Borettslag / Sameie	Theresesgate 3 A-B
Tomt	Eiet tomt: 638 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1899		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Theresesgate 3 A-B, beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Borettslaget har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med grus og steinbelagte internveier, sittegrupper og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer, samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av sparsteinsmur. Bærende vegger av murkonstruksjoner. Skillende dekker hovedsakelig av trekonstruksjoner. Yttervegger utvendig pusset og malt mur. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og glassfelt. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1998 og ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon. Egen varmtvannsbereder.

Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har calinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til østvendt balkong.
Leiligheten disponerer en loftsbod (merket: Skeie 2V).
Leilgheten disponerer en kjellerbod (merket nr: 4).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Annet	8	
Etasjeskiller - 2 etasje		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	
Dører og vinduer		Vinduer	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 primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. 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 som innehar 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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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. 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)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Loftsbod			
2 etasje	58			58	2
	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	58	8		66	2
	Total bruksareal: 66 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-E). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.
Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

Balkong er oppmålt til 2 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 58 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2013. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakter over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Innebygd sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder fra ukjent årstall og ukjent antall liter er plassert i vegg over vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23,7 %, temperatur 14 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Ved tett sluk eller lignende kan eventuell lekkasje eller påskrudd kran føre til vannskade i konstruksjonen og tilstøtende rom.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra 2013 (selgers opplysninger). Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap med fryserdel. Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader i konstruksjoner og tilstøtende rom. Utbedring av fagkyndig rørlegger bør påregnes.
	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater med downlights i kjøkken. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 2 etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 26 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i låst kjellerbod. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad. Varmtvannsbereder (ukjent alder og størrelse) plassert i baderom i vegg over vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk. Kan føre til større skade enn om stoppekran er lett tilgjengelig i leiligheten.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i vegg over vaskemaskin på bad). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
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:
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja, med unntak av defekt vinskap.

Sikringsskap med kursfortegnelse er plassert i entré.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvens er at forholdet tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. 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.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og glassfelt. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1998 og ukjent årstall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Dører		
TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.	

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på 2 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndholdt brannslukker.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Bad ca 2,64 m. Soverom ca 2,78 m. Øvrige rom ca 2,79 m.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusj]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260047
Addresse	Thereses gate 3A		
Postnr.	0358	Sted	OSLO
Selgers navn	Vebjørn Sundnes		
Selgers navn	Sofie Constance Monn-Iversen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Vi har ingen husforsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

En elektriker byttet viften på badet i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min svigerbror er elektriker, og utførte arbeidet som en tjeneste.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
V S
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Jeg regner med at integrert vinskap regnes som installasjon: Derfor huker jeg av på "ja" for å formidle at vinskapet er defekt.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er nylig gjennomført full renovering av alle vinduer i felles trappeoppgang. Dette er gjort av fagfolk, og stryreleder i borettslaget sitter på all dokumentasjon.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I tilfelle det ikke har kommet tydelig frem fordi vinskap ikke teller som "installasjon" som vil jeg presisere at det integrerte vinskapet på kjøkkenet er defekt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 03.02.2026

Signert av *Vebjørn Sundnes*

Signert av *Sofie Constance Monn-Iversen*

Initialer selger:
V S
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET THERESES GATE 3 A-B

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist revidert 16.06.2020

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Thereses gate 3 A-B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, pålydende *NOK* 200,- *per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

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

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

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

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

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

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for første overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter

dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre samt overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten samtykke fra borettslaget.

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

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

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5 Eksklusiv bruksrett til boder i trapperom

Andel 3,6,8,9,11,14,16 har ervervet bruksrett til boder i trapperom. Andelseierne betaler felleskostnader tilsvarende 1,3 m^2 boligareal for disposisjonsretten.

De nevnte andelseierne skal benytte arealet som bod. Tilleggsarealene kan ikke fradeles andelseiers bolig som egen seksjon.

Dersom en andelseier ønsker å bygge om boden til annet formål, må andelseieren søke om endringen til styret, og all ombygging skal skje i henhold til plan- og bygningsloven og byggeforskriftene. Byggetillatelse må foreligge før arbeidet kan igangsettes.

Økte kostnader ved for eksempel rør/strømgjennomføringer og lignende dekkes ikke av borettslaget. Likeledes prosjektering, byggemelding og innredning av arealene. For elektriske apparater og oppvarming skal strømutgifter dekkes av andelseier.

Utgifter ved eventuelle fremtidige skader, som direkte kan knyttes til mangelfull utførelse av den utbygging som er foretatt, dekkes av andelseier.

Andelseier er innforstått med plikten til å ta hensyn til naboene og forplikter seg til å følge husordensreglenes bestemmelser om dette.

Borettslaget v/styret kan grunnet bodenes plassering i trappeløpene stille saklige HMS-krav knyttet til arealet og bruken av bodene som går lenger enn offentlige krav (for eksempel vannalarm, ventilasjon/avtrekk, brannvarsling, lås på dør). Styret har derfor rett og anledning til å foreta kontroll av bodarealet med hensyn til HMS-krav og relaterte pålegg.

Dersom andelseier med disposisjonsrett til bod vesentlig misligholder sine forpliktelser eller unnlater å etterkomme pålegg knyttet til dette spesifikke arealet, kan borettslaget etter fritt valg enten gjøre misligholdsbeføyelser etter borettsloven gjeldende, eller kreve arealet tilbakeført til fellesareal uten økonomisk kompensasjon.

En andelseier kan si fra seg rett til bod og skal da ikke betale felleskostnader for arealet, som vil bli tilbakeført til fellesareal uten økonomisk kompensasjon.

Boder som er tilbakeført til fellesareal, vill eventuelt kunne tildeles en annen andel. Styret skal håndtere en slik omfordeling, som deretter må vedtektsfestes.

Ved overdragelse av andel med bod i trapperom har andelseier en plikt til å opplyse ny eier om disse reglene. Ny eier vil overta ethvert ansvar som følger dette arealet.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

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

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier

ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Kjellerlokalet i A

Kjellerarealet under FUTURA-lokalet (den tidligere butikken) må ikke selges som tilleggsareal eller på andre måter inkluderes i andelene i 1.etg i Theresesgate 3a. Arealet kan kun benyttes til bod (er) for andelseiere eller som fellesareal for borettslaget.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET THERESES GATE 3 A-B

INNLEDNING:
Thereses gate 3A-B borettslag er andelseiernes eiendom, og beboerne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes gjennom felleskostnadene. Det er derfor i beboernes felles interesse å overholde disse husordensreglene. Andelseierne er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av din husstand og andre som gis tilgang til leiligheten og fellesområdene. Husordensreglene er en del av leiekontrakten.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN:
Leilighet eller andre rom må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 23.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Bruk av støyende arbeidsmaskiner etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager. Vis hensyn ved banking, hamring og annet støyende arbeid ved oppussing, vedlikehold med videre.

ANDRE RETNINGSLINJER: Balkonger, vinduskarmer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Markiser må ikke settes opp uten godkjenning. Unngå risting av tøy fra balkonger og vinduer så du ikke sjenerer andre beboere. Hold vinduer i trappeoppgangen lukket ved nedbør slik at de ikke skades. Det samme gjelder for boder i trappeoppgangene.

LÅSING AV DØRER ETC.: Hovedport og inngangsdører til oppgangene, kjellere og loft skal som hovedregel holdes låst. Lyset på loft og i kjeller må slukkes etter bruk.

LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR: Det må ikke monteres avtrekksvifter i avtrekkskanaler. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren slik at matlukt kommer ut i trappeoppgangen. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet ved fare for frost, slik at vannledninger ikke fryser. Følg kommunale vedtekter for avfallshåndtering og bruk av toalett og avløp.

RENHOLD OG DUGNADER: Kontrakt om vask av oppganger og bytte av matter ved hoveddører mot gårdsrom inngås av styret. Dersom beboerne forårsaker unormale mengder skitt eller søl i trappene, må de selv fjerne dette. Hver vår og høst skal beboerne delta i dugnad med rydding og vask av fellesarealer og vedlikehold av hage og beplantning. Dugnaden organiseres av styret. Hagen med beplantninger er felles eiendom, og må vedlikeholdes av beboerne, dette gjelder også klipping av plen. Leieboerne har selv ansvaret for renhold i kjeller- og loftsboder.

RØMNINGSVEIER – BRANNSIKKERHET: Trapperom, portrom og rømningsveier skal til enhver tid være fri for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler, sko, eller andre gjenstander som kan være til hinder for rømning eller framkommelighet.

Grilling på balkonger kan skje med gass, men fortrinnsvis elektrisk. Grilling med kull på balkonger er ikke tillatt pga brannfare. Gassbeholdere må aldri oppbevares i kjeller grunnet særlig eksplosjonsfare ved lekkasje. Ved oppbevaring av gass i loftsbod må merking benyttes, og øvre temperaturgrense på 40^{o} iakttas. Vis hensyn overfor naboer ved all grilling i bakgård eller på balkonger.

DYREHOLD: Husdyr må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hunder må ikke luftes på gårdsplass og i grøntanlegg.

SKADEDYR, INSEKTER O.L.: Det er viktig å holde eiendommen fri for skadedyr og -insekter. Unngå mating av fugler eller annen fôring som kan tiltrekke rotter og mus til eiendommen. Unngå matsøl og annet som kan tiltrekke skadedyr og insekter, og vis aktsomhet etter utenlandsreiser. Det er ikke tillatt å ta inn i kjeller eller loftsboder ved, materialer, møbler eller annet som kan tenkes å være befengt med sopp, veggdyr osv. Ansvar kan i så fall bli gjort gjeldende.

KJELLER- OG LOFTSBODER: Lagring utenom bodene er ikke tillatt uten etter nærmere avtale med styret, og da i tilfelle bare for kortere tid. Tøy som henges til tørk på loft må være drypptørt for å unngå for høy fuktighet og fuktskader.

KLAGE OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE: Klage over at en leieboer har overtrådt husordensreglene skal framsettes skriftlig til styret i borettslaget snarest mulig etter at overtredelsen har funnet sted.

GYLDIGHET: Disse husordensreglene gjøres gjeldende fra 11. juni 2018, og avløser da tidligere ordensregler.

Styret 01.05.18

Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 10.06.2025, kl 18:00

Sted: Baker Hansen, Ullevålsveien 95

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.theresesgate3ab@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B tirsdag 10.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Tirsdag 10.06.2025, kl 18:00

Baker Hansen, Ullevålsveien 95

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorarer utbetales etterskuddsvis, slik at utbetalingen her gjelder styreperioden 2024-2025, og er angitt i budsjettet for 2025.

Dersom ekstern styreleder blir valgt for de kommende to årene (2025-2027), vil det bli foretatt en månedlig utbetaling av honorar til styreleder for ordinære oppgaver knyttet til styreledelse. Særlige oppgaver etter vedtak i styret (konsulentbistand o.l.) vil bli fakturert etter medgått tid. Bidrag til kontorhold faktureres årlig.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 60 000. Beløpet fordeles med kr 36 000,- til styreleder, kr 6 500,- til styremedlemmer og kr 5 500,- til varamedlemmer, og gjelder perioden 2024-2025.

For ekstern styreleder bes generalforsamlingen godkjenne månedlig utbetaling av honorar til styreleder og adgang til fakturering av timer og årlige bidrag til kontorhold som beskrevet.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av skorsteiner

Se vedlagte oppsummering.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen ta dette punktet til orientering.

4.2 HMS-rapport fra styret

Se vedlagte HMS-rapport.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen ta den samlede HMS-rapporten til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Bjarne J. Kvam. Han tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har kontaktet en ekstern kandidat, Tor Gjendem. Han er konsulent og har omfattende erfaring fra ledelse av styrer i boligselskaper.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Tor Gjendem velges som styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Hanna Kiær Engelschiøn.

Hun stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Øyvind C. Vogt Knutsen.

Ina Marie Andersen stiller til valg som styremedlem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Ina Marie Andersen velges som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Fabian Bøhmer. Han stiller ikke til gjenvalg.

Vebjørn Sundnes (stiller til gjenvalg).

Morten Lind Vårum stiller som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Vebjørn Sundnes og Morten Lind Vårum velges som varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomité for 2 år

Tonje Garpestad Tønnesen har vært i valgkomiteen siden 2023. Ina Marie Andersen ble i 2024 valgt for ett år for å erstatte Sveinung O. Tveito (som hadde flyttet). Valgkomiteen har en viktig rolle med å finne kandidater til ledige tillitsverv i samråd med styret, og velges for to år.

Victoria Finn og Mari Engeland Balke stiller som valgkomité.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Victoria Finn og Mari Engeland Balke velges til valgkomité for to år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 22.04.2025

Styret i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Styreleder, Bjarne J. Kvam
Styremedlem, Hanna Kiær Engelschiøn
Styremedlem, Øyvind C Vogt Knutsen
Varamedlem, Fabian Bøhmer
Varamedlem, Vebjørn Sundnes

Årsmelding 2024 for Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder: Bjarne J. Kvam
Styremedlem: Hanna Kiær Engelschiøn
Styremedlem: Øyvind C Vogt Knutsen
Varamedlem: Fabian Bøhmer
Varamedlem: Vebjørn Sundnes

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.theresesgate3ab@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Borettslaget Thereses Gate 3 A-B er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952436694. Bygningene ligger i Oslo kommune kommune og har adresse Thereses gate 3 A og 3 B. Borettslaget har 16 boligenheter og én annen enhet (næringslokale).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Thereses Gate 3 A-B har ikke egen vaktmester. Relevante oppgaver og løpende vedlikehold følges opp av styret, eventuelt med innleid bistand.

Andelseiere må bidra med rydding, plenklipping og snømåking.

Borettslaget har avtale med Rasfare.no AS (Solid eiendomsservice AS) om overvåking av tak vinterstid og oppsetting av avvisere ved risiko for takras.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service AS. Rengjøringen utføres annen hver uke i begge oppganger. Det er inngått separat avtale om bytte av matter i oppgangene med Stil tekstilservice AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect for leveranse av bredbånd/fibernett. (Avtalen er fornyet med virkning fra 01.02.2025 og løper for 2 år). Tjenesten dekkes gjennom felleskostnadene.

Nøkler, skilt

Nøkler til port, inngangsdør og kjeller kan ved behov bestilles ved henvendelse til styret . Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse bestilles hos Posten (liten type,

hvit skrift på svart bunn).

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging (se også DSBs veiledning til denne) fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Borettslaget har installert brannalarm med sentral som dekker alle leiligheter og fellesområdene. Styret har rutine for årlig kontroll av sentral og detektorer/varslere. Andelseieren skal ved behov gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold av disse.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler(e) og slokkeutstyr er andelseierens ansvar. Andelseieren må sørge for at boenheten er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr regnes pulverapparat (CE-merket) eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Med bakgrunn i styrets kontrollansvar mottar andelseierne skjema for egenkontroll av brannsikkerheten årlig.

Styret er ansvarlig innen fellesområder. På fellesområdene er det satt opp pulverapparater som er merket. Styret har rutine for ettersyn og vedlikehold av disse. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i 2024:

- Styret har gjennomført HMS-gjennomgang av fellesarealene (internkontroll) og oppdatert oppfølgingsplanen.
- Styret har de siste årene gjennomført en rekke tiltak for å øke brannsikkerheten. Videre arbeid med HMS er høyt prioritert, og skriv om dette er sendt til alle beboerne, med råd om hvordan brann i elektriske installasjoner og apparater kan unngås, egenmeldingsskjema og varsel om brannklokkeprøve og evakuering.
- Beboerne har gjennomført egenkontroll av leilighetene i tråd med prosedyre for dette. En rapport som oppsummerer resultatene, er utarbeidet. Ni andeler sendte inn svar (56 %).
- Styret har gjennomført brannvarslingsøvelse med evakuering til samlingsplass.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Thereses Gate 3 A-B er forsikret i Protector Forsikring ASA

med forsikringsnummer 3825538-1.1.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 overdratt én boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024 Restaurering av oppgangsvinduer og bodvinduer

2023 Lydisolering mellom andel 2 og næringslokalet

2021 Utbedret og overmalt fasade nedre del, rundt feieluker, passasje til hage

2021 Reparasjon av varmekabler i nedløp/takrenner

2020 Oppgradering tavler – automatsikringer for alle felleskurser.

2020 Utbedret sprekker i mur bygg B, inspisert beslag rundt piper og luftekanaler.

2019 Alle poster etter branntilsyn 2011 er lukket etter OBREs etterkontroll (se tiltak nedenfor).

2019 Brannsikring av dører til boder i trappeløp, loft samt himling i kjeller bygg B

2019 Oppgradering av trapperommene med nye dører til alle leiligheter

2018 Montert bredbånd / fibernett alle leiligheter

2018 Oppgradering himling i kjeller bygg A, overflatebehandling alle flater

2017 Soppsanering kjeller bygg A

2016 Brannvarsling med sentraler

2015 Rehabilitering piper

2014 Oppgradering utleielokale med toalett og tilførsel vann og avløp.

2013 Rehabilitering kjeller bygg B, branntetting etasjeskille mot 1. etasje og nye boder.

2012 Reparasjon fasader (mur og maler)

Styrets arbeid i 2024

I 2024 har styret avholdt 10 møter og behandlet 45 styresaker.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 11. juni 2024 som fysisk møte. Det ble avholdt valg på ett styremedlem og to varamedlemmer. Styret fikk da sammensetningen som angitt innledningsvis.

Styret har grunnet økning i kommunale avgifter, forsikring og forestående arbeid med piperehabilitering foreslått en økning av felleskostnader pr. 1. januar 2025 med 12,5 %. Styret har vurdert inntektsgrunnlaget som tilstrekkelig i lys av planlagt vedlikehold, tross økte kostnader til forsikring og kommunale avgifter. Strømutgiftene ble noe høyere i 2024 enn i 2023, og må følges opp framover. Det er foretatt indeksregulering av leien for frisørsalongen (i næringslokalet) for 2025.

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen, som gir oversikt over tidligere og framtidig vedlikehold. Av større vedlikehold kan vi trekke fram at det i annet halvår i 2024 ble gjennomført en fagmessig restaurering av de store oppgangsvinduene og vinduene i trappebodene. Disse framstår nå i samme skikk som da bygget var nytt grunnet bruk av tidsriktig glass og linoljemaling. Vi mottok til dette arbeidet kr 140 000 i tilskudd fra byantikvaren.

Det er i 2024 arrangert dugnader både vår og høst på tradisjonelt vis.

Planlagte tiltak

HMS

Basert på gjennomgang i 2024 (internkontroll) er den etablerte oppfølgingsplanen oppdatert. Det er ikke funnet forhold som representerer høy risiko og betinger strakstiltak. De øvrige tiltakene vil bli iverksatt i henhold til angitt prioritet.

Oppgradering og vedlikehold

Styret har registrert tilstanden på ulike bygningsdeler og etablert en helhetlig plan for utbedringer og vedlikehold. Brann- og redningsetaten har i 2024 påpekt behov for utbedring av to pipeløp, i tillegg er det én pipe som vurderes forlenget for å oppnå bedre trekk (plan- og bygningsetaten har gitt rammetillatelse til dette arbeidet, men andre alternativer kan også være aktuelle).

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 72 953, og endringer i disponible midler på kr 17 395.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene (12,5 % fra 2024). Andelseierne er orientert om at dette i hovedsak skyldes økte kommunale avgifter, økt forsikringspremie og generell prisstigning. Leien for næringslokalet er økt i tråd med avtale. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger. Ved utarbeidelsen av årsberetningen er det ikke avklart hva rehabiliteringen av skorsteinene vil beløpe seg til, og hvordan dette skal finansieres. Styret vil komme tilbake til dette på generalforsamlingen i 2025.

19.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 023 312	1 018 704	1 023 278	1 138 557
Sum		**1 023 312**	**1 018 704**	**1 023 278**	**1 138 557**
Andre inntekter	2	140 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**140 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**1 163 312**	**1 018 704**	**1 023 278**	**1 138 557**
Forretningsførsel og revisjon	3	71 433	67 239	73 000	76 000
Lønn og honorar	4	68 460	17 115	68 460	68 460
Vedlikehold	5	778 684	38 760	100 000	150 000
Eksterne tjenester	6	69 836	85 395	70 800	74 500
Kabel-tv og bredbånd		86 312	79 672	85 500	82 500
Forsikring		114 108	105 267	114 108	122 500
Kommunale avgifter		216 205	186 830	222 000	244 000
Brensel og strøm		43 537	37 720	36 000	45 000
Andre driftsutgifter	7	44 146	31 898	7 000	27 200
Sum		**1 492 720**	**649 895**	**776 868**	**890 160**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-329 408**	**368 809**	**246 410**	**248 397**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-329 408**	**368 809**	**246 410**	**248 397**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	39 119	33 127	0	0
Rentekostnad	9	180 453	157 649	170 226	175 444
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-141 334**	**-124 522**	**-170 226**	**-175 444**
Årsresultat	**10**	**-470 742**	**244 287**	**76 184**	**72 953**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-52 447	-55 640	-54 570	-55 558
Endring i disponible midler	**10**	**-523 188**	**188 647**	**21 614**	**17 395**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	1 798 385	1 798 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 798 385**	**1 798 385**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		89	89
Forskuddsbetalte kostnader	11	124 970	120 747
Andre fordringer		3 043	821
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		604 863	1 132 793
Sum omløpsmidler		**732 964**	**1 254 449**
SUM EIENDELER		**2 531 350**	**3 052 834**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	3 200	3 200
Annen egenkapital 1.1		-1 001 308	-1 245 595
Årets resultat	10	-470 742	244 287
Sum egenkapital	**13**	**-1 468 850**	**-998 108**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 108 976	3 161 423
Borettsinnskudd	15	730 800	730 800
Sum langsiktig gjeld		**3 839 776**	**3 892 223**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 897	9 928
Leverandørgjeld		136 964	138 453
Påløpne renter		977	1 429
Annen kortsiktig gjeld		6 586	8 911
Sum kortsiktig gjeld		**160 424**	**158 720**
Sum gjeld		**4 000 200**	**4 050 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 531 350**	**3 052 834**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Sted:_____, dato:_____

Bjarne J. Kvam	Hanna Kiær Engelschiøn	Øyvind C Vogt Knutsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	679 368	726 144	679 350	786 158
3602 Leieinntekt forretningslokaler	119 136	114 552	119 132	121 396
3607 Renter og avdrag	224 808	178 008	224 796	231 003
Sum	**1 023 312**	**1 018 704**	**1 023 278**	**1 138 557**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	140 000	0	0	0
Sum	**140 000**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter er tilskudd fra Byantikvaren.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	53 556	52 764	51 000	55 000
Annen regnskapsførsel	11 627	8 850	16 000	14 000
Sum	**71 433**	**67 239**	**73 000**	**76 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	15 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	2 115	8 460	8 460
Sum	**68 460**	**17 115**	**68 460**	**68 460**

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	777 602	33 250	90 000	140 000
6620 Vedlikehold uteområde	1 082	3 118	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	2 393	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	**778 684**	**38 760**	**100 000**	**150 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	62 493	61 645	58 800	62 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	218	16 000	12 000	12 000
6740 Honorar konsulenttjenester	7 125	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	7 750	0	0
Sum	**69 836**	**85 395**	**70 800**	**74 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 392	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 889	1 096	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 825	7 054	7 000	7 200
7770 Bank og kortgebyrer	2 833	3 188	0	0
7772 Andre gebyrer	2 340	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	108	2 721	0	0
7790 Andre driftskostnader	24 022	14 457	0	20 000
Sum	**44 146**	**31 898**	**7 000**	**27 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	38 410	33 127	0	0
8059 Andre renteinntekter	709	0	0	0
Sum	**39 119**	**33 127**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 1636.26.14981	180 453	157 649	170 226	175 444
Sum	**180 453**	**157 649**	**170 226**	**175 444**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 095 729**	**907 082**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-470 742	244 287
Avdrag langsiktig lån	-52 447	-55 640
B. Årets endring i disponible midler	**-523 188**	**188 647**
C. Disponible midler 31.12	**572 541**	**1 095 729**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	124 970	114 108
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	6 639
Sum	**124 970**	**120 747**

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 16 andeler a kr 200.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering av lån Handelsbanken
Lånenummer:	**16362614981**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	3 161 423
Avdrag i perioden:	52 447
Lånesaldo 31.12:	**3 108 976**
Saldo 5 år frem i tid:	2 796 595

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362614981	3	216 958	650 874
	3	215 065	645 195
	3	212 036	636 108
	3	210 143	630 429
	1	170 386	170 386
	1	163 949	163 949
	1	124 950	124 950
	1	87 086	87 086

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.798.385.

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.798.385.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 798 385
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 798 385
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 798 385

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Laget er stiftet i 1983 og bygninger har en anskaffelseskost på 1.798.385. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Thereses Gate 3 A-B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Styreleder	Bjarne J. Kvam (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Hanna Kiær Engelschiøn (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Øyvind C Vogt Knutsen (sign.)	23.04.2025

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Thereses Gate 3 A-B som viser et underskudd på kr. 470 742. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
02.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
02.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

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

02.05.2025 15:32:04

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Orientering fra styret om rehabilitering av skorsteiner

I det følgende omtales de viktigste hendelsene relatert til saken.

- Forhåndsvarsel om pålegg – avvik på fyringsanleggene fra OBRE:
    - Saksnummer 24/3011 peker på flere kratere og hull enn ildsteder i pipeløp A1, 1 feileuke i kjeller og 3 på loft må byttes (frist 01.11.2024)
    - Saksnr 24/3012 peker på flere kratere og hull enn ildsteder i pipeløp B3, 1 feileuke i kjeller og 3 på loft må byttes (frist 01.11.2024)
- I løpet av 2024 fikk vi bistand fra Arkitektskap til å søke om godkjenning for å bygge på skorstein B1, slik at toppen føres opp over kanten av taket på nabogården. Forhåpentlig vil dette hindre at røyken slår ned og inn i leilighetene ved vindkast fra nord. Imidlertid har vi i etterkant fått tips om å montere vindvifte, som kan være et enklere alternativ.
- Oslo Murmesterfirma ble kontaktet og ga et tilbud på utbedringer, inkludert forlengelse av pipe. Vi vurderte dette som ganske dyrt. Vi fikk ikke tilbud på videoinspeksjon slik vi ønsket, og kontaktet annet foretak for å få dette utført. Noe forsinkelse, fordi firmaet som tidligere hadde gjort jobb med dette hos oss ikke kom tilbake med tidspunkt.
- OBRE ble orientert om våre aktiviteter innen fristen 01. november 2024.
- I januar 2025 fikk vi utført videoinspeksjon av alle pipeløp som benyttes til fyring (PipeEksperten). Rapporten ble 19.02.2025 oversendt til OBRE. I svaret sier OBRE at det ser ut for at glidestøp foretatt tidligere ikke er gjort forskriftsmessig (kratere, mangelfull tetting etter tidligere ildsteder osv er ikke utbedret først). Piper må feies og feil utbedres før rehabilitering.
- OBRE påpeker videre: De mest vanlige rehabiliteringsmetodene er fôringsrør, glidestøp eller isodor, metodene kan ha ulike fordeler/ulemper og i noen saker kan ulike metoder anbefales for ulike skorsteiner i samme bygg.
- OBRE ga ny frist for utbedring 28.09.2025. Det er mulig å søke om utsatt frist. Søknad må begrunnes og konkret handlingsplan vedlegges med forslag om ny, realistisk frist. Leverandør og planlagte tiltak må omtales.
- Styret har i separat saksmøte 31.03.2025 konkludert at vi har behov for faglige råd om valg at utbedringsmetode(r). Rådgivning i regi av Murbyen Oslo, som er en medlemsvirksomhet for håndverkere med kompetanse om utbedring i gamle murgårder, er benyttet. I rådgivningsmøte 21. mai fikk vi opplyst om et par kontakter, bl.a. hos OBRE, som er fulgt opp for å kunne foreta valg av utbedringsmetode.
- Basert på dette virker det fornuftig å gå inn for rehabilitering med stålrør etter nødvendige reparasjoner. Ut ifra prisene vi har mottatt, framstår PipeEksperten gunstigst på sammenliknbare deler av de to tilbudene vi har mottatt. (Det understrekes at videre oppgradering med glidestøp og stålrør i de to tilbudene ikke er likeverdige). Oppgradering med stålrør kan med noen forbehold ende rundt kr 605 000. Det må imidlertid vurderes om tilbud fra ytterligere én leverandør skal innhentes.
- Etter valg av leverandør må det etableres en plan for arbeidet og styret må da komme tilbake til spørsmålet om finansiering. En refinansiering av lånet kan være en måte å løse dette på.
- OBRE må gis en tilbakemelding om plan for arbeidet og søknad om utsettelse innen fristen 28.09.2025, dersom arbeidet ikke er gjennomført innen den tid.

HMS-rapport fra styret i Borettslaget Thereses gate 3 A-B for presentasjon på generalforsamlingen 10. juni 2025

Innledning

Styret legger stor vekt på arbeidet med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette er ikke arbeid vi noen gang kan se oss ferdige med; det må jevnlig være på dagsorden.

I tillegg til felles forebyggende tiltak må alle selv bidra til å forebygge brann og ulykker. Styret sender derfor årlig ut skjemaer for gjennomføring av egenkontroll i egen leilighet av det elektriske anlegget og av egne røykvarslere og håndslokkere. Vi oppfordrer alle til å gjennomføre kontrollen – sju andeler har ikke levert utfylt skjema denne gang.

Ved branntilløp eller brann er det viktig å følge branninstruksen: varsle – redde – slokke. Evakuering skjer ved å benytte trappene og gå raskt ut – ikke løp. Trappeløpene er brannsikret, så vi skal ha nok tid til å komme ut av bygningene om ulykken er ute, og møte opp på samlingsplass på den andre siden av gaten. Bruk av åpen ild i trappene er derfor ikke tillatt. Det oppfordres sterkt til å delta på framtidige evakueringsøvelser, da trening gjør det lettere å huske hva vi skal gjøre ved branntilløp eller brann.

Vedlagt finnes oppsummeringer av egenkontrollen i 2024, og erfaringene fra brannvarslings- og evakueringsøvelsen gjennomført i desember 2024.

Styret.

Rapport egenkontroll 2024

Utsending og purring

Skjema ble sendt ut sammen med informasjon til beboerne søndag 10. november; der det også ble informert om kommende brannøvelse med evakuering. Laber respons innledningsvis ble fulgt opp med påminnelse 27. november. Det ble i første omgang mottatt til sammen kun 5 svar (som er 31 % av andelseierne). Ytterligere 4 svar ble mottatt etter purring (dvs. 56 % totalt). Gjennomgående er det nå færre punkter hvor det er av merket «må utbedres»

Følgende punkter i egenkontrollen er de som har blitt avmerket med «må utbedres» eller er kommentert:

Sjekkpunkt	Beskrivelse	Svar	Merknad
2.	Hvis du har egne røykvarslere (i tillegg til borettslagets sentralanlegg, med to underpunkter)	To har ikke separate varslere/ må vedlikeholde	Dette er beboernes ansvar, men det anbefales å supplere sentralanlegget med egne røykvarslere, eksempelvis på soverom. Batterier byttes årlig (f. eks. 01.12.)
14.	Har leilighetens beboere gjennomført brannøvelse siste år?	Tre angir manglende øvelse	Felles varslingsprøve og evakuering er gjennomført hvert år fra 2019. Andelseierne oppfordres til å bruke denne muligheten til å trene på dette. (Flere som har svart at de har gjennomført brannøvelse har ikke deltatt på borettslagets øvelse).
15	Er alle beboerne kjent med borettslagets branninstruks	En andel melder om manglende kjennskap til branninstruksen	Denne ble sendt ut som del av informasjonsskrivet. Viktigst i innholdet er å • Varsle • Redde • Slokke dersom det oppstår brann. Nødnumre 110 brann, 112 politi, og 113 medisinsk nødhjelp. Plakaten henger ved brannvarslersentralen.

Til punktene 4 – 5 om pulverapparater (håndslokkere): Her er regelen (Norsk standard 3910) at apparatet skal kontrolleres fagmessig hvert 5 år og det skal gjennomføres full service hvert 10. år. Når fagmessig kontroll/service er utført, vil dette framgå av en klistrelapp med dato. Brannvernforeningen har informasjon her. Pulverapparater skal vendes opp-ned hvert kvartal for å unngå at pulveret klumper seg.

Til punkt 8: Jordfeilbryter er ikke normalt en egen installasjon i dag, og dagens automatsikringer (jordfeilautomater) har denne funksjonen innbygd. Disse bør testes med jevne mellomrom. Testintervallet kan variere med typen.

Til punkt 12: Punktet er nå formulert slik at innholdet minner om å sikre at eventuelle el-arbeider er utført av fagfolk i henhold til gjeldende regelverk og dokumentert (se informasjon om samsvarserklæring). De som er usikre på dokumentasjon av arbeider i egen leilighet bør sjekke boligmappa, der håndverkere vil legge dokumentasjon på arbeider. Styrets ansvar er begrenset til fellesanlegg.

Til punkt 14: Styret gjennomførte 4. desember 2024 brannvarslingsprøve med evakuering. Øvelsen var varslet på forhånd. En særskilt rapport om erfaringene fra øvelsen er utarbeidet og gjennomgått i styret. Det er tre som melder om ikke å ha deltatt på slik øvelse. Siden antall svar kun er 56 % kan det faktiske antallet være høyere, spesielt fordi de som ikke leverer utfylt egenkontrollskjema ofte er de samme hvert år. (Noen som har krysset av for deltakelse har heller ikke deltatt på borettslagets øvelse.) Styret anbefaler alle beboerne å delta på disse øvelsene, da øvelse gir økt trygghet med hensyn til hvordan man skal reagere om uhellet er ute.

Oslo, desember 2024

Kort rapport fra brannøvelse i Borettslaget Thereses gate 3 A-B

Gjennomført 04. desember 2024, ca. 18:00 – 18:10

Forberedelse

Det var varslet i forkant gjennom utsendt informasjonsskriv. Også frisørsalongen var varslet. Dagen før øvelsen ble det hengt opp oppslag i begge oppgangene.

Det var gitt påminnelse til beboerne med oppfordring til å lese gjennom branninstruksen i forkant. Denne var også lagt ved utsendt informasjon.

Praktisk gjennomføring

Representanter fra styret slo på alarmen i begge oppgangene, og lot disse kime ca. et halvt minutt. Det var 8 av de 16 andelene som evakuerte, med til sammen ni personer (én husstand hadde på forhånd meldt fra om fravær, og stilte derfor ikke på samlingsplassen).

Det gikk ca. to minutter fra alarmen ble satt på til flesteparten var ute, så kom det én person til da det var gått 4 minutter, noe som er veldig bra. Alle møtte opp på samlingsplassen utenfor Thereses gate 4.

Branninstruksen, som er hengt opp ved brannsentralene, ble gjennomgått i hovedtrekk for de evakuerte.

Erfaringer

Utløsing av alarm og avstengning fungerte problemfritt etter utsendt veiledningsvideo og opplæring i forkant. Evakueringen gikk greit. Antallet som evakuerte var høyere enn i fjor. Beboerne bør likevel fortsatt oppfordres til å benytte muligheten øvelsene gir til selv å trene på å gjennomføre evakuering. Da vil det gå greiere om det en dag skulle være alvor.

Referanser

RBS 03.1.04 Gjennomføring av varslingsprøve med evakuering

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Baker Hansen, Ullevålsveien 95.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Bjarne J. Kvam ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Tre andelseier kom sent.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Øyvind C Vogt Knutsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

Forretningsfører presiserer at borettslaget har negativt årsresultat og negativt egenkapital og derfor må vedtaket endres til "Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap".

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorarer utbetales etterskuddsvis, slik at utbetalingen her gjelder styreperioden 2024-2025, og er angitt i budsjettet for 2025.

Dersom ekstern styreleder blir valgt for de kommende to årene (2025-2027), vil det bli foretatt en månedlig utbetaling av honorar til styreleder for ordinære oppgaver knyttet til styreledelse. Særlige oppgaver etter vedtak i styret (konsulentbistand o.l.) vil bli fakturert etter medgått tid. Bidrag til kontorhold faktureres årlig.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 60 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av skorsteiner

Se vedlagte oppsummering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 HMS-rapport fra styret

Se vedlagte HMS-rapport.

Vedtak:

Styret ber generalforsamlingen ta den samlede HMS-rapporten til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Bjarne J. Kvam. Han tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har kontaktet en ekstern kandidat, Tor Gjendem. Han er konsulent og har omfattende erfaring fra ledelse av styrer i boligselskaper.

Vedtak:
Tor Gjendem ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Hanna Kiær Engelschiøn.

Hun stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Øyvind C. Vogt Knutsen.

Ina Marie Andersen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:
Ina Marie Andersen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Fabian Bøhmer. Han stiller ikke til gjenvalg.

Vebjørn Sundnes (stiller til gjenvalg).

Morten Lind Vårum stiller som varamedlem.

Vedtak:
Vebjørn Sundnes og Morten Lind Vårum ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité for 2 år

Tonje Garpestad Tønnesen har vært i valgkomiteen siden 2023. Ina Marie Andersen ble i 2024 valgt for ett år for å erstatte Sveinung O. Tveito (som hadde flyttet). Valgkomiteen har en viktig rolle med å finne kandidater til ledige tillitsverv i samråd med styret, og velges for to år.

Victoria Finn og Mari Engeland Balke stiller som valgkomité.

Vedtak:
Victoria Finn og Mari Engeland Balke velges til valgkomité for to år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.38

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Tor Gjendem for 2 år

Styremedlem: Ina Marie Andersen for 2 å
Styremedlem: Øyvind C. Vogt Knutsen 1 år igjen
Varamedlem: Vebjørn Sundnes for 1 år
Varamedlem: Morten Lind Vårum 1 år

Valgkomite:

Victoria Finn 2 år
Mari Engeland Balke for 2 år

Protokoll for Borettslaget Thereses Gate 3 A-B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne J. Kvam (sign.)	11.06.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Øyvind C Vogt Knutsen (sign.)	11.06.2025

N. D. J.-No. 313.98
Bilag 42 + 1

3276/98 = 3564/24 = 3667/4 = 3966/24 - 1142/4

Sundhedsbetænkning
Erklæring
i Sagen

25/9.98 Skrivelse
7/10 Erklæring
759/98

Expeditions-Dokument I

angående Forbygning og Sidebygning
2. Vaaningshuus:

paa Matr.-No. 3. Thereses Gade

Indleveret 5te September 1898 Attesteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 6te September 1898

For O. Bjelke Holtermann
Th. Jelstrup.

Intet at bemærke.
Chra 7/9-98.
Hjalmar Lofts

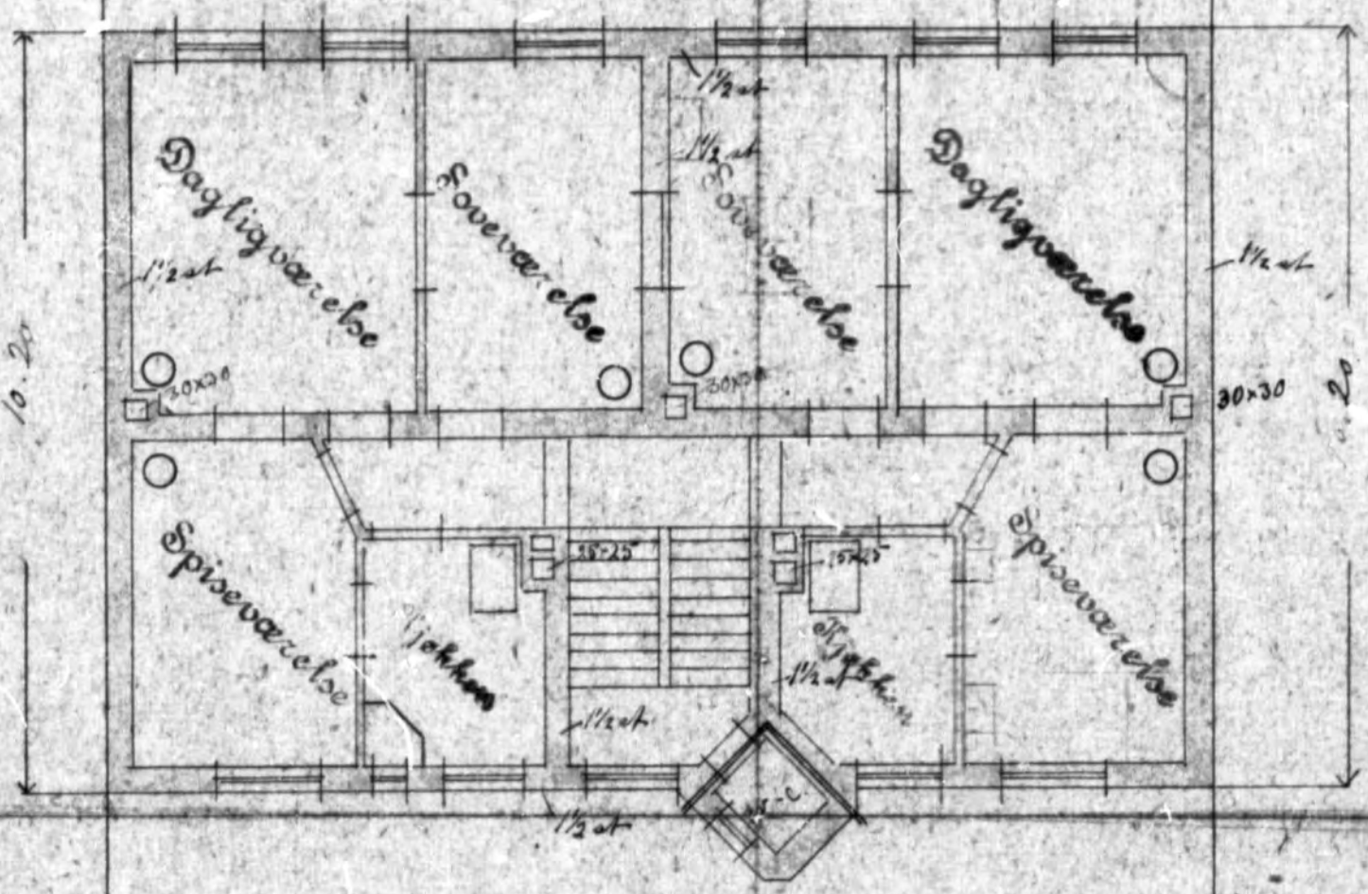
Jernes Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke.
d. 9/9 1898.
Skjenstad Gruning.

Overvinden Lov over Sundhedskommissionen til Erklæring.
Kristiania d. 8-9-98. For O. Bjelke Holtermann
Th. Jelstrup.

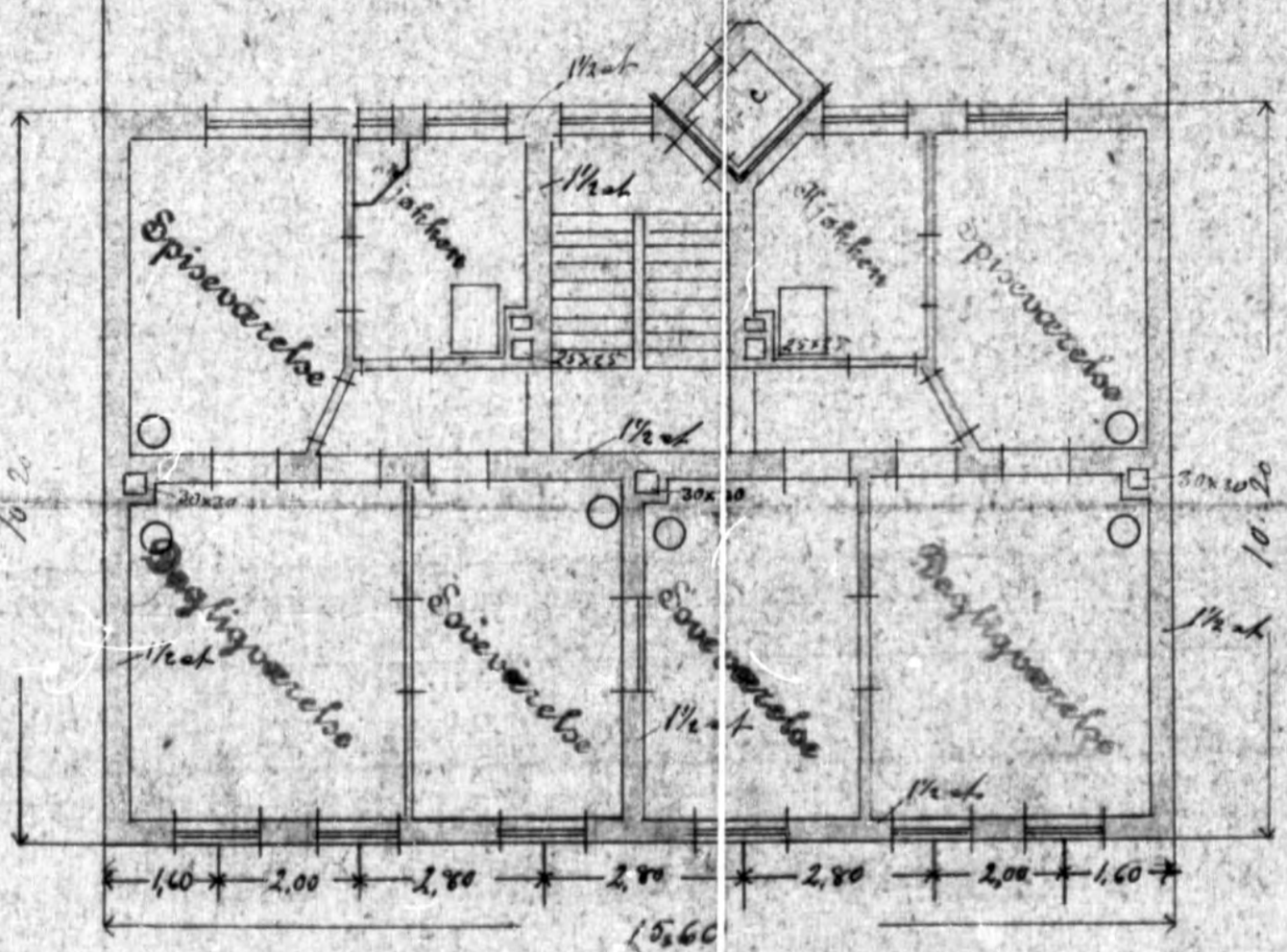
Intet Sykdomstilfælde over Kaar mindre gunstigt end 6 m.c. Luftrum pr. Individ og skaffes tilstrækkelig Lys ved Anbringelse af Vinduer i Fjeldmuren.

(857/97)

33.97 167.97



Plan af 2den, 3die og 4de Etage

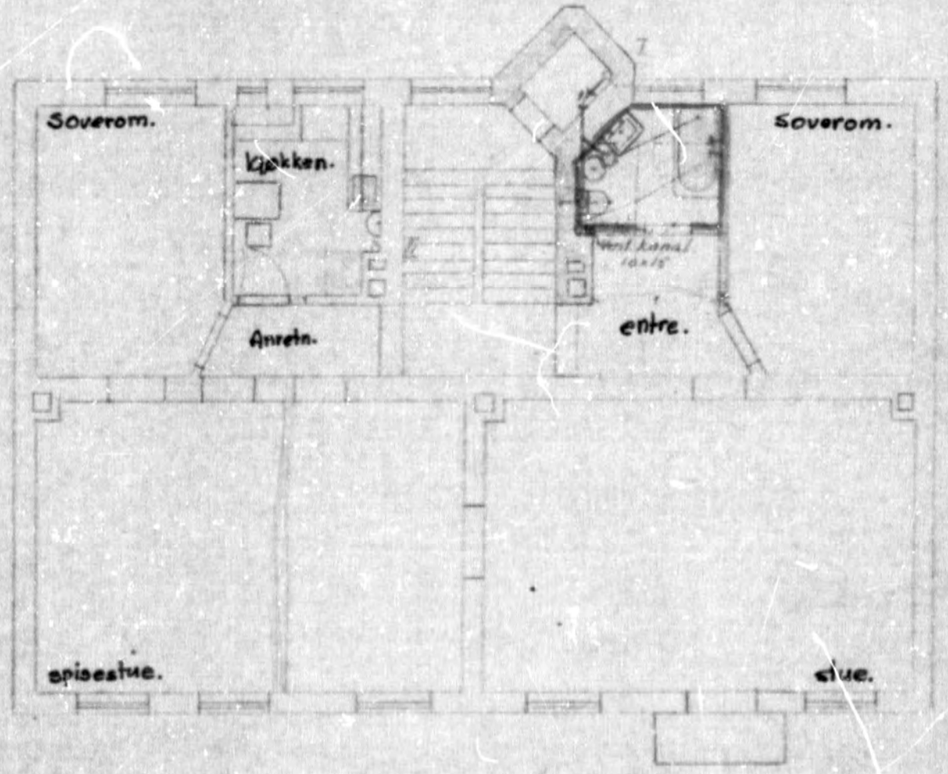


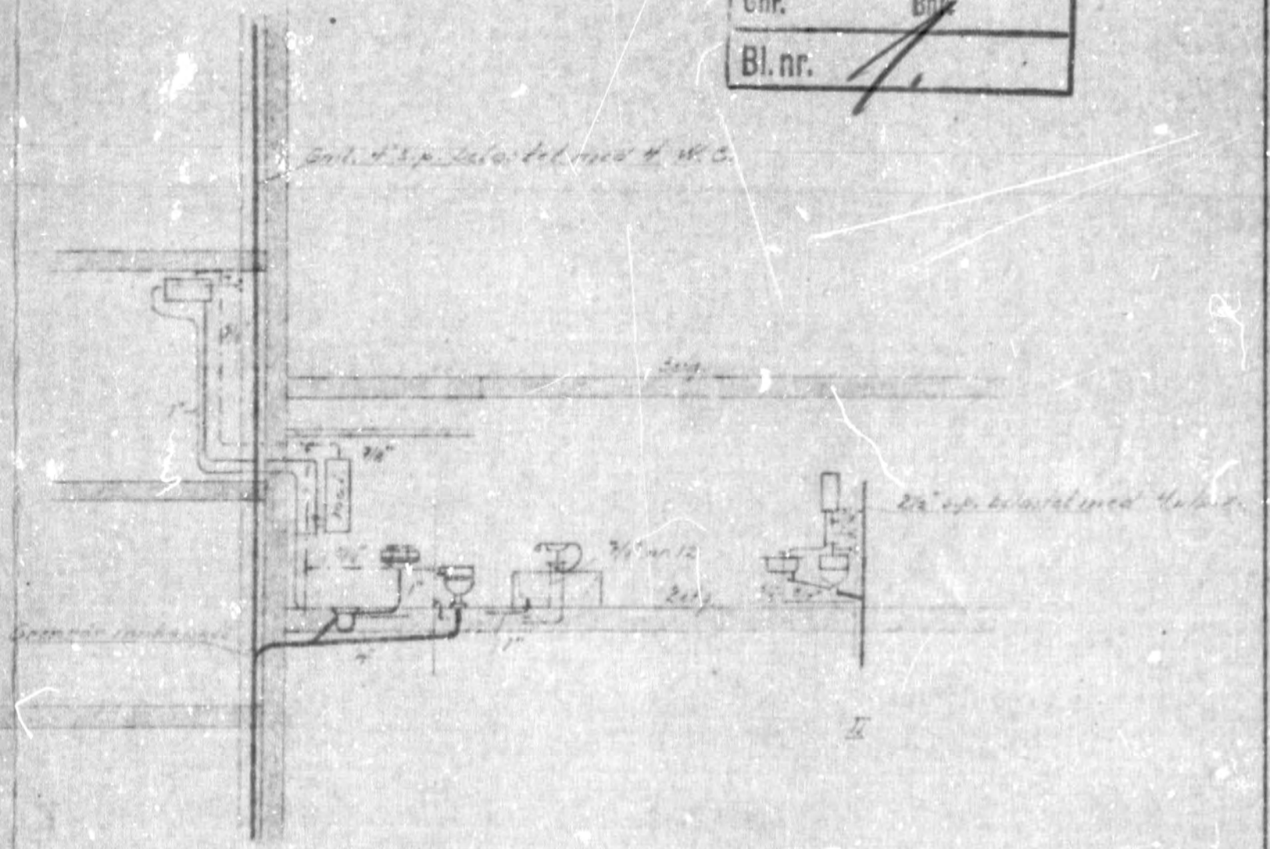
Thorsø gade № 3.

Plan af 2den, 3die og 4de Etage

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt - 2 NOV 1948
B.B. D.J.nr. 03618
Gnr. Bnr.
Bl.nr. 1





Forest. ct. 2 e.h.	Målestokk 1:100
Tegnet:	
Tras:	
Kfr.	
Erstatning for:	
Erstattet av:	

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 3618/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. bad og W.C.

på matr.-nr. 3 C. Theresesgt.

Innlevert 2. juli 1948. Attestert 22/10-48

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 3. juli 1948.

Helge Heiberg
bem

JN/TB

3 C. Thereses gate.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Regler for bad og w.c.rom må følges (se vedl. medd.)
Oslo helseråd den 17. juli 1948.
Etter fullmakt.

20 JUL 1948

Arild Pernivy

A. Hjelmeid

Nordre DISTRIKT

til innstilling.

~~til utbetalelse i ant. kl.~~

Oslo, bygningssjefens kontor den, 21-7 1948

A. Gjerstad

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Snorre.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Thereses gate 3	Journalnr.	81/173
Arbeidets og bygningens art	Innr. dusjrom i 1.,2.,3. og 4.etg.	Innlevert	23.1.81
Byggherre	H. O. Helgevold, Inkognitogata 24, Oslo 2		
Anmelder	Bolig og Industriservice, Møllergata 47, Oslo 1		

SAS/RJ

Oslo, den 23. februar 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Forskriftsmessige avtrekk over tak må anordnes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Stk. B 17

A. Gjerstad. bem. Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. dusjrom i 1.2.3. og4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Theresesgt. 3		81/173

Byggherre

H.o. Helgevold
Inkognitogata 24

OSLO 2

Ansvarshavende

Rørleggerm. Ole Olsen
Møllergt. 47

OSLO 1

GH/SR

Dato

14. juli 1981

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

Bygningsinspektør
overingeniør
G. Heber

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

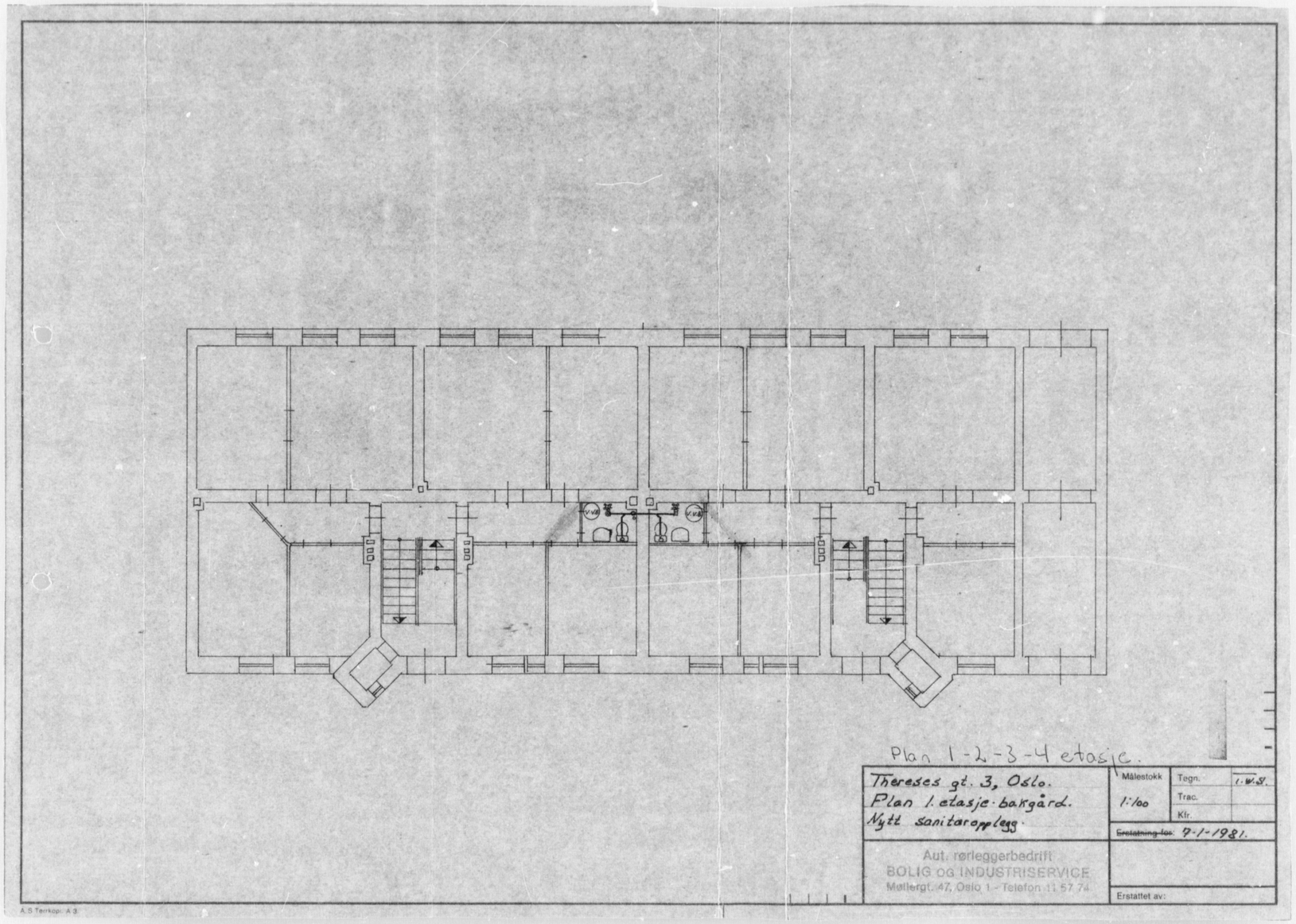
Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Thereses gate 3	Journalnr.	81/173
Arbeidets og bygningens art	Innr. dusjrom i 1.,2.,3. og 4.etg.	Innlevert	23.1.81
Byggherre	H. O. Helgevold, Inkognitogata 24, Oslo 2		
Anmelder	Bolig og Industriservice, Møllergata 47, Oslo 1		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

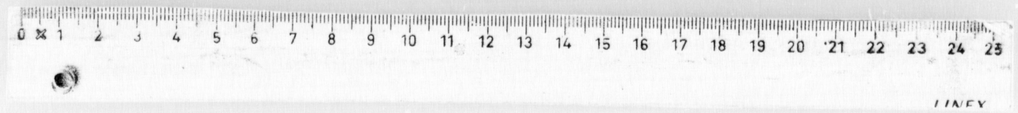
OSLO BYGNINGSKONTROLL 16/3.81 RW 16-3-81 ij



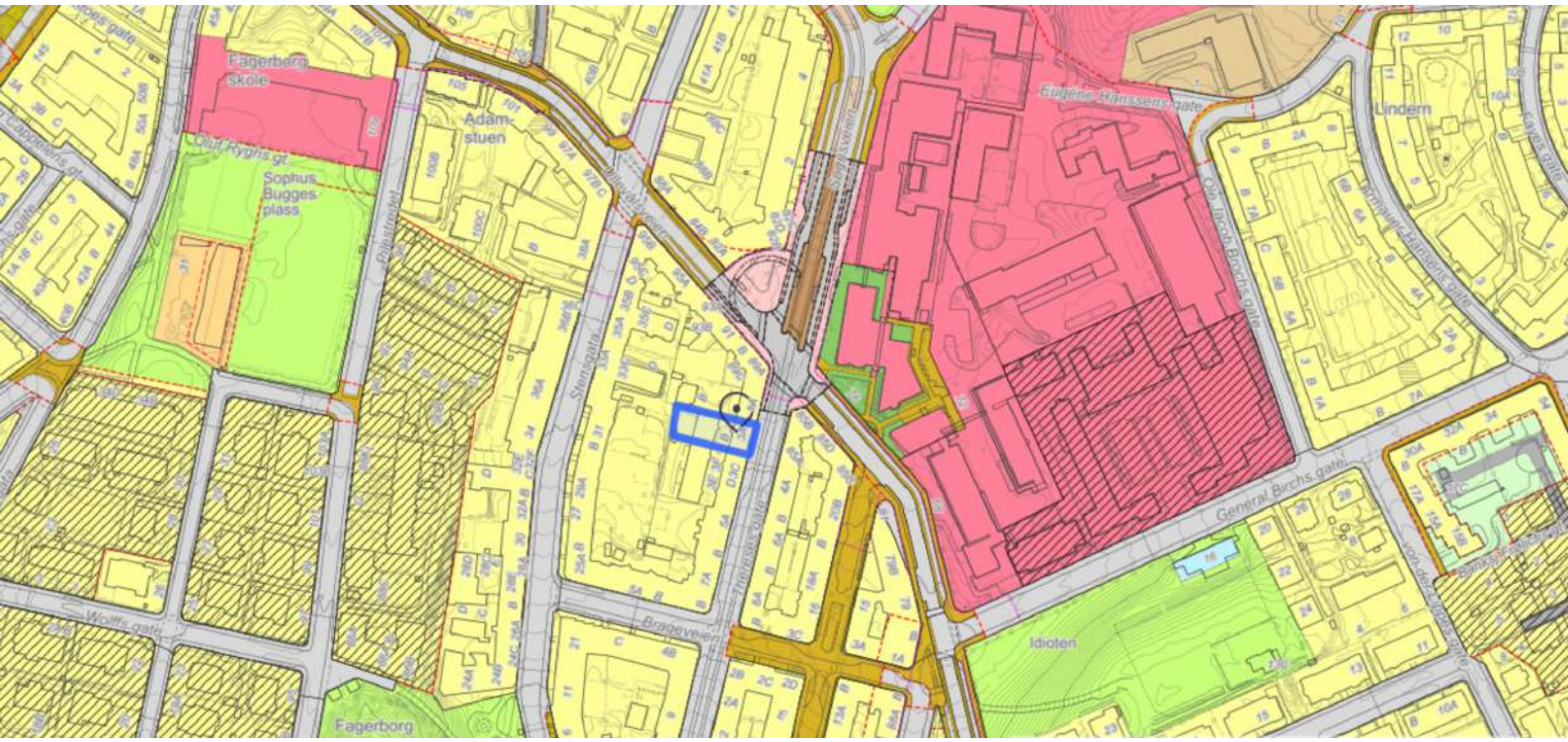
Plan 1-2-3-4 etasje.

Theresesgt. 3, Oslo. Plan 1. etasje - bakgård. Nytt sanitæranlegg.	Målestokk 1:100	Tegn.	I.W.S.
		Trac.	
		Kfr.	
	~~Erstatning for:~~	9-1-1981.	
Aut. rørleggerbedrift BOLIG OG INDUSTRISERVICE Møllergt. 47, Oslo 1 - Telefon 11 57 74	Erstattet av:		

A.S Terkopi A 3



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Fagerborg skole
Adam stuen
Sophus Bugges plass
Eugenie Hanssens gate
Lindern
Idioten
Fagerborg

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nabolagsprofil

Thereses gate 3A - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	17 min 1.5 km
Blindern Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

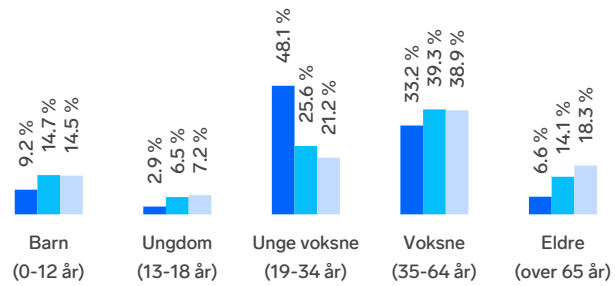
Opplevd trygghet

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

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

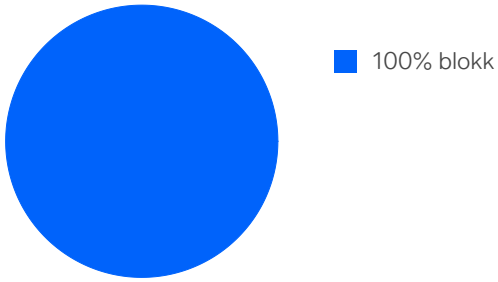
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Idioten balløkke Ballspill	4 min 0.3 km	
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	5 min 0.4 km	
EVO Adamstuen	3 min	
Fresh Fitness Ullevål	6 min	

Boligmasse



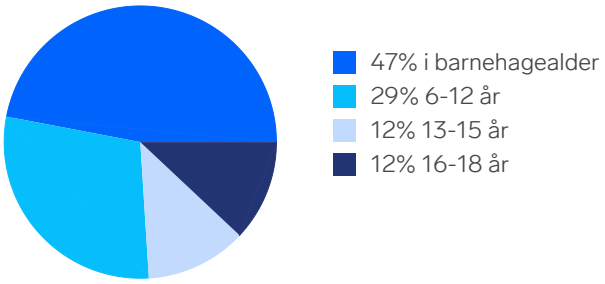
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

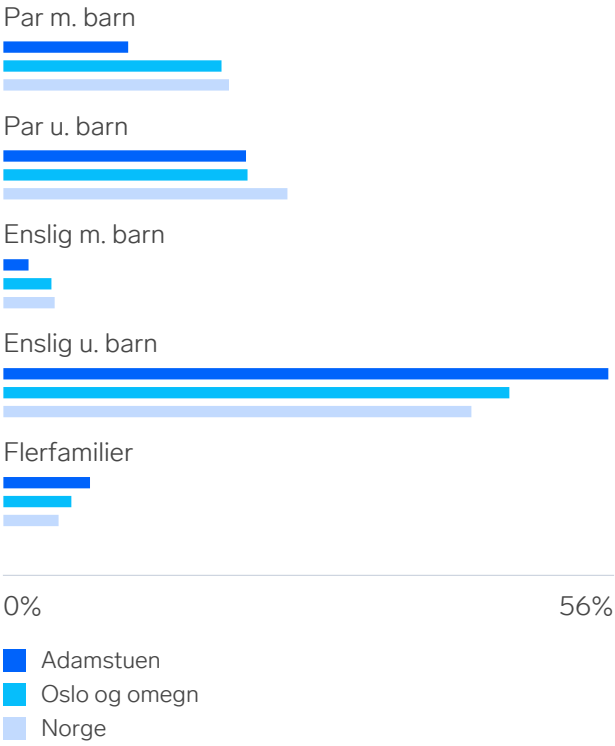
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	17 min
Boots apotek Bislett	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



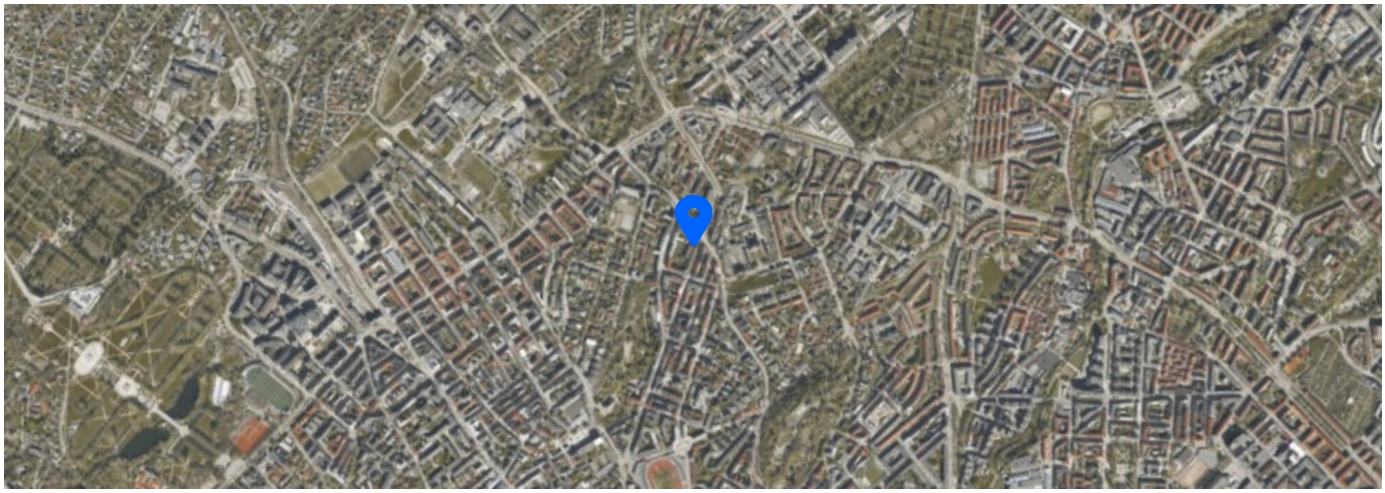
Familiesammensetning

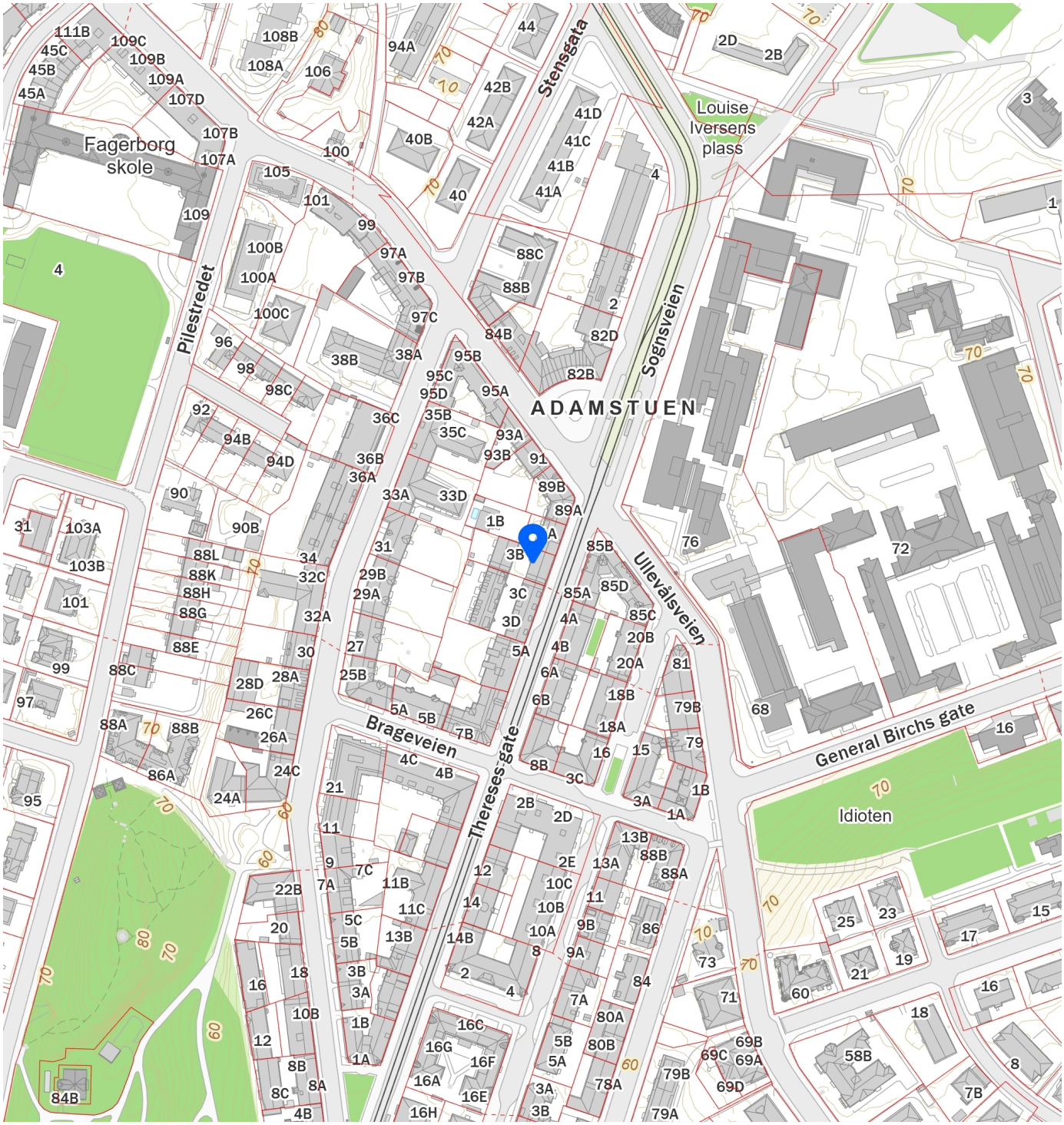


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026