



aktiv.

Konghellegata 10, 0570 OSLO

**Unik og lekker 3-roms
fabrikkleilighet med høy
WOW-faktor!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 700 000,-
Omkostn.: Kr 168 850 ,-
Total ink omk.: Kr 6 868 850,-
Felleskostn.: Kr 3 841,-
Selger: Matea Skjong Grøvik
Morten Haug Serigstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938 / 2009
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 4628.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 160
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1002250231

Velkommen til visning!

Nå kan du sikre deg en urban og industriell leilighet med New York-inspirert atmosfære!

Leiligheten vi nå skal selge kan by på bømtevis av god stemning og særpreg. Den åpne og sosiale planløsningen gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen akkurat som i et ekte New York-studio. Her kan du invitere til store middager og ta imot gjester. Den lekne fargepaletten gir rommene et spennende uttrykk, de tøffe betonggulvene og smijerns-skyvedøren skaper et industrielt særpreg. Balkongen blir en grønn oase på sommerstid, og med gode parkeringsmuligheter i garasjeanlegget ligger alt til rette for en lettvtint hverdag. Oppvarmingen er gunstig via fjernvarme. Felles takterrasse med fantastisk utsikt har du også tilgang til kun en heistur unna.

Kort oppsummert av selger:"Her vil du bo!"



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen50
Energiattest87
Nabolagsprofil.....88
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115



En kort heistur opp til 2.etasje og du blir møtt av dette hyggelige inngangspartiet. Den herlige takhøyden sammen med de tøffe betonggulvene bidrar til det gode førsteinntrykket.

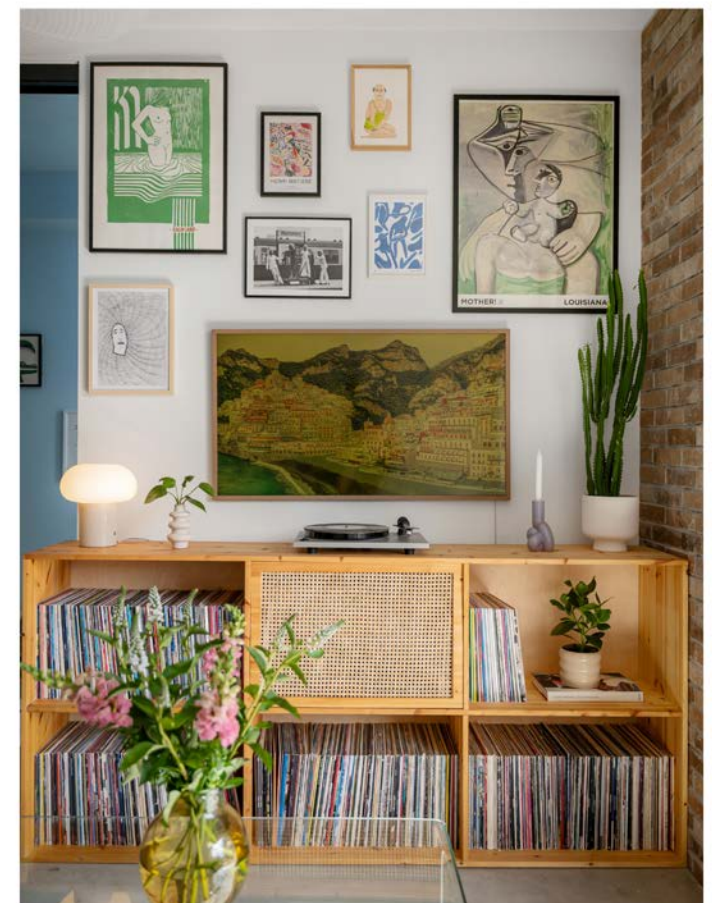




Dette er et allrom med høy WOW-faktor.



De store veggflatene kan fylles med vakker kunst og kule bilde collager!



De tøffe betonggulvene er behagelig kjølig på sommerstid, og behagelig lun på vinterstid grunnet den vannbårne gulvvarmen.

De store fabrikkvinduene sammen med den gode takhøyden gir svært gode innvendige lysforhold.

Veggen ved vinduene er belagt med teglsteinsfliser og tilfører rommet en fin dose lunhet.





Stuen rommer en stor sofa med plass til alle dine venner.



I sommerhalvåret forlenges stuen ut på den fine balkongen. Balkongen vender ut mot en grønn og skjermet oase av en bakgård.

Solen kan du nyte fra ca kl.13 til kl.19 på sommerstid.





Et perfekt sted for avslapning og gode stunder, både alene og sammen med venner.





I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et spisebord som kan utvides når du skal ha større selskap.

De hvite flisene går fra benkeplaten og helt opp til taket. Vegghyllene er både dekorative og en praktisk ekstra oppbevaringsplass.





Den stilrene kjøkkeninnredningen har lyse, glattlakkerte fronter fra Novaflex kjøkken nye i 2023.





Ved inngangen til kjøkkenet har du også et praktisk ekstra rom som kan benyttes som en innvendig bod.



Rommet kan også innredes som et hjemmekontor slik forrige eier gjorde.



Hjemmekontor, barnerom eller gjesterom? Du bestemmer!
Den gode takhøyden gjør det også mulig å lage en hemsløsning i dette rommet.
Det har flere naboer gjort.

Spesialtilpassede smijerns skyvedører mellom stuen og det ene soverommet
sørger for at lyset kan flomme fritt mellom rommene. Rommet er malt i den fine
fargen Stonewash denim fra Jotun.



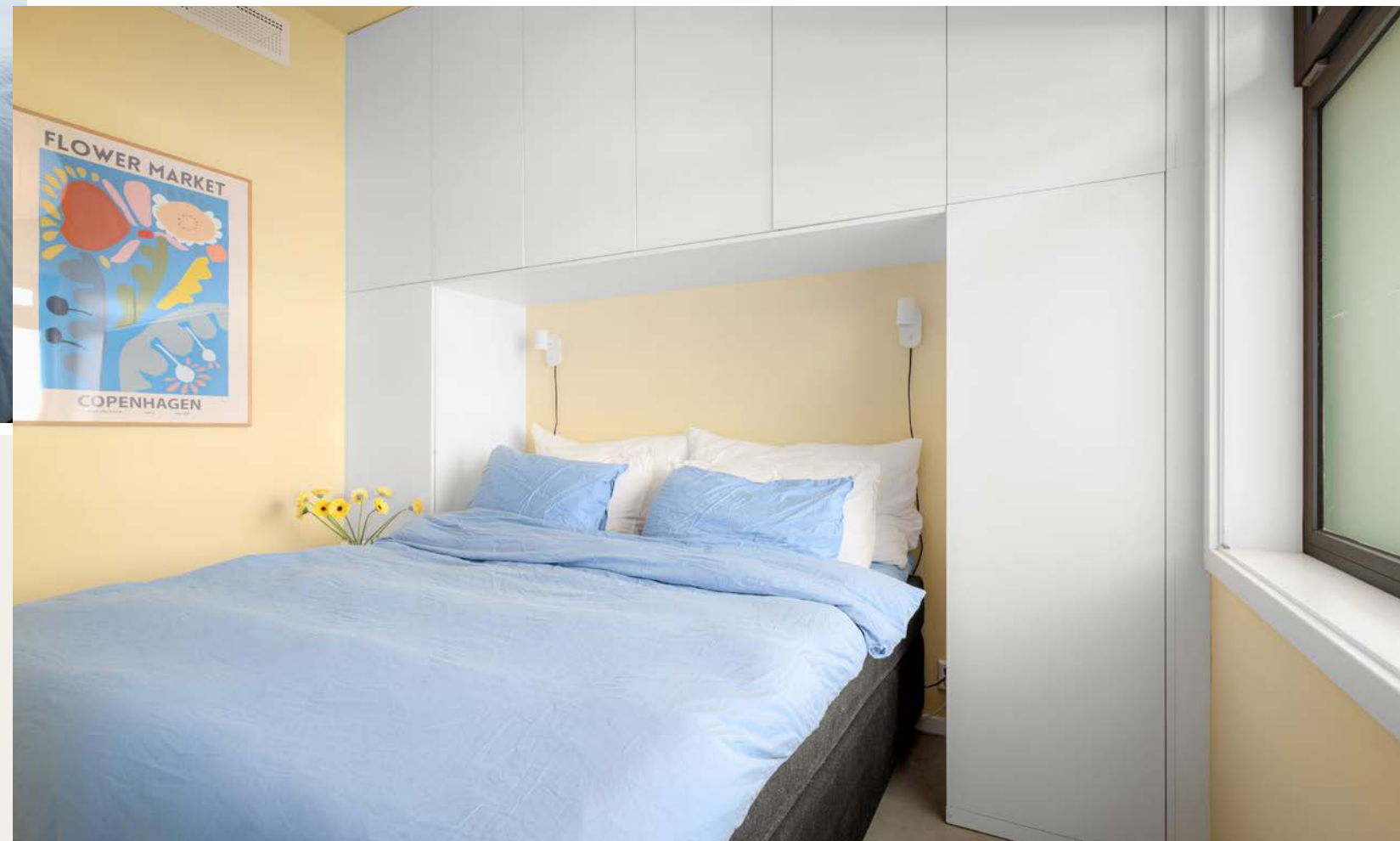
Tilbaketrukket fra den sosiale sonen
ligger hovedsoverommet, badet og en
stor skyvedørsgarderobe.



Maler du vegger og tak oppnår du et sømløst uttrykk som også gir deg følelsen av et ekstra stort rom.



Rommet er malt i den friske gultonen Fresh pasta fra Jotun og gir deg virkelig en deilig sommerfølelse innendørs.





Leilighetens bad har en svært god størrelse med plass til alt du trenger i hverdagen.

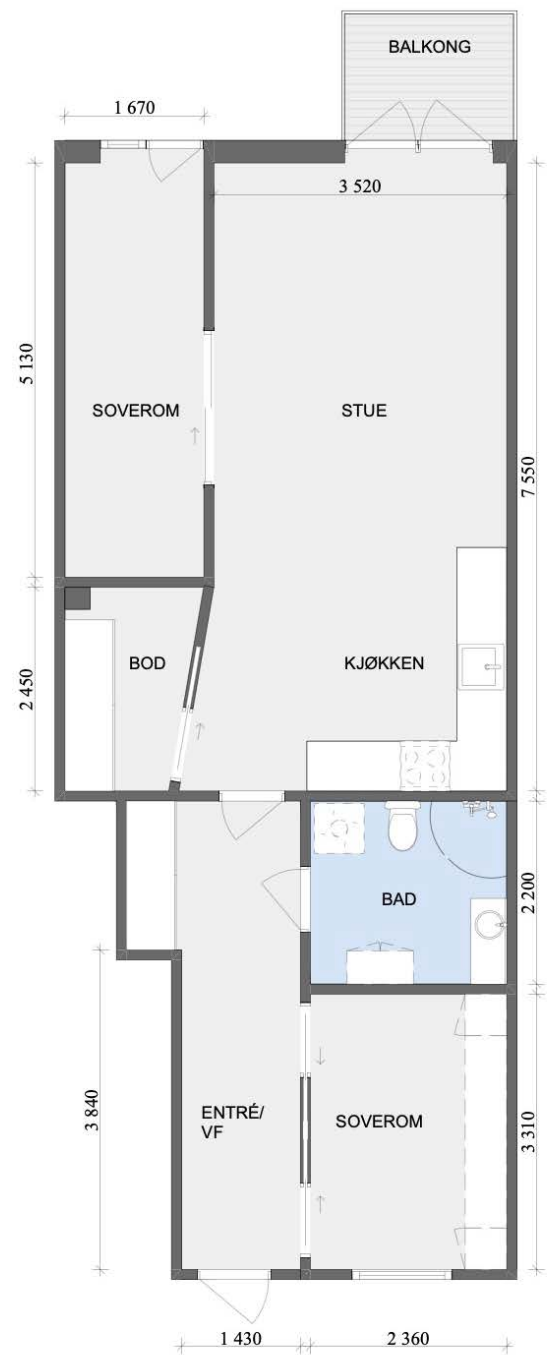


Stilren baderomsinnredning og stor, innfelt speilflate. Opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også innstallert ekstra skapinnredning for oppbevaring.



Plantegning

2. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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



Fra leiligheten er det enkel tilgang via heis til sameiet garasjeanlegg. Her er det stadig vekk p-plasser til leie og til salgs.



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte leiligheten våren 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?
Vi falt pladask allerede da den ble lagt ut, og ble bare enda mer begeistret da vi kom på visning. Vi trodde egentlig aldri den skulle bli vår, så gleden var stor da vi til slutt vant budrunden!

Hvorfor skal dere flytte?
Etter mange år i Oslo har vi bestemt oss for å flytte nærmere familie, og tar derfor med oss alt vi eier til en liten øy utenfor Ålesund.

Strømforbruk?
Leiligheten har svært lave strømutgifter, mye takket være vannbåren gulvvarme som er inkludert i felleskostnadene. I fjor brukte vi i underkant av 4500 kWh.

Hvordan er parkeringsmulighetene?
Veldig gode! Det er parkeringshus i kjelleren med både leie- og kjøpsmuligheter.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Vi har satt enorm pris på særpregene i leiligheten – den gode takhøyden, betonggulvet, den flotte smijernsdøren i stuen og boden innenfor kjøkkenet

som gir masse lagringsplass. Planløsningen er også veldig god og har mye oppbevaringsplass. Gulvvarmen gjør også at det er veldig behagelig å bo her året rundt, selv på de kaldeste vinterdagene. Vi kommer også til å savne den hyggelige bakgården og de fantastiske takterrassene med utsikt over hele byen.

Hva har dere likt best med området?
Rosenhoff har vært perfekt for oss – rolig og familievennlig, men samtidig med alt vi trenger rett i nærheten. Vi har satt stor pris på at Torshovdalen, Rodeløkka kolonihage og Grünerløkka ligger bare en kort spasertur unna, og rett rundt hjørnet finnes det du trenger av matbutikker, treningssenter, apotek, vinmonopol, caféer, barer - og ikke minst byens beste takeaway-pizza på Rosenhoff kiosk. Vi kommer til å savne nærheten til alt!

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vi har stortrives gjennom hele året! På sommeren er det alltid liv og røre i bakgården, og det er veldig hyggelig å invitere venner på middager på takterrassen. På vinteren er det kort vei til Torshovdalen for aking eller med T-banen til Sognsvann for skiturer. Og på våren og sommeren er det veldig hyggelig å gå turer i nærområdet, som feks i kolonihagen, på Rodeløkka eller Grünerløkka.

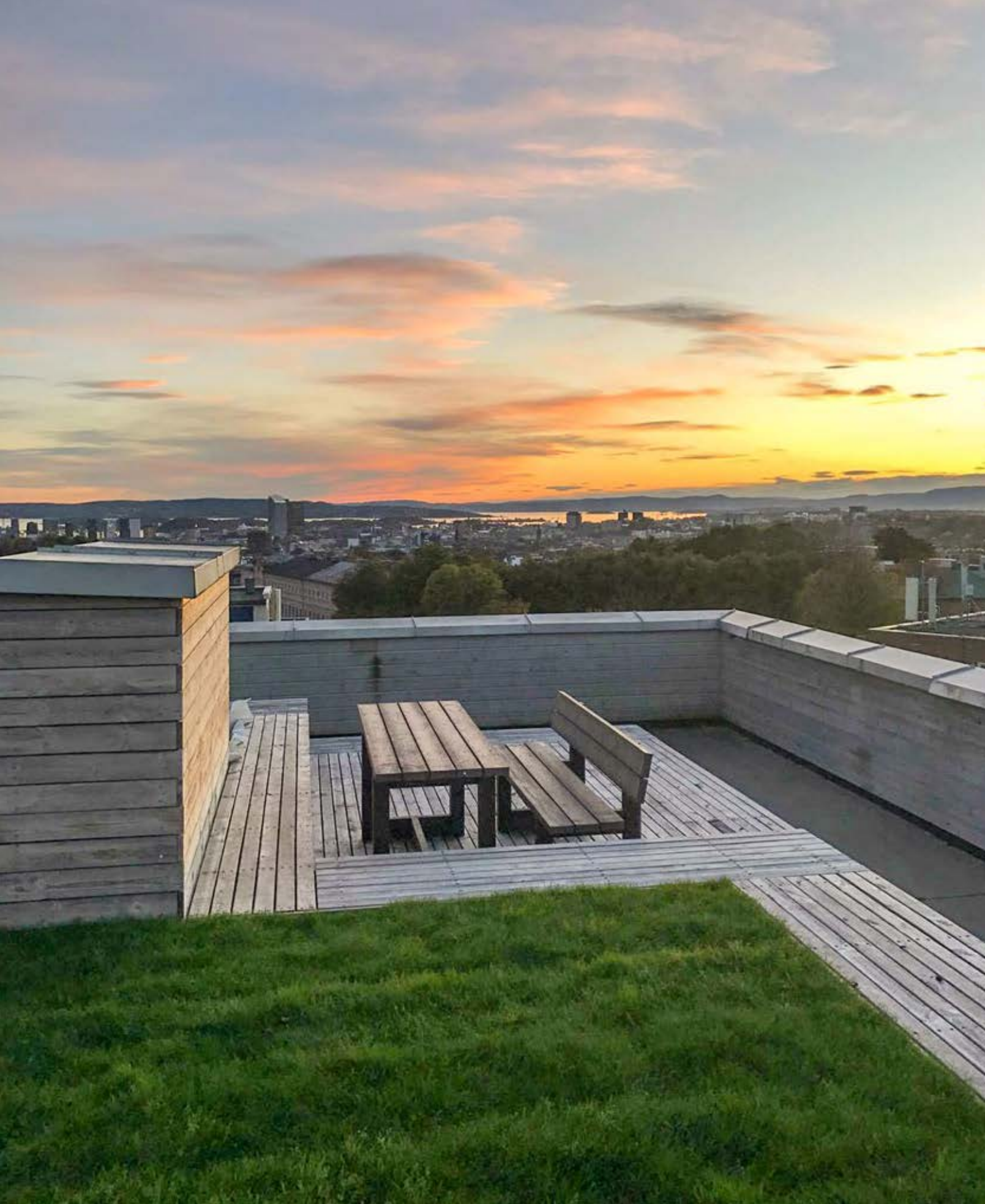
Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Unik, trivelig og kull!

Du kan også ta heisen opp til et av sameiets to felles takterrasser.

Takterrassene er arkitekttegnet med mange spesialbygde sittebenker og nøye gjennomtenkt beplantning.

På kveldstid blir stemningen helt magisk her!





Her har du panoramautsikt over hele byen.



Området har et av Oslos beste kollektivtilbud.

På Carl Berner Torg finner du bl.a en stor Coop Mega butikk, Mestergrønn, apotek og kaffebrenneriet. Vegg i vegg ligger Carls - Carl Berners nyeorstue.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, stue med utgang til balkong,

kjøkken, bad,to soverom, hvorav et har fransk

balkong, og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4628.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. To felles takterrasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt

plassert på Rosenhoff/Carl Berner. Her har man kort

gangavstand til det meste av forretninger,

servicetilbud, dagligvare, treningstilbud og

grøntområder. Kombinasjonen av fredelige

omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør denne

leiligheten attraktiv.

Servicetilbud:

Nærmiljøet byr på det aller meste man trenger av

forretnings- og servicetilbud. Nærbutikker som Kiwi,

Rema 1000 og Bunnpris med sine gunstige

åpningstider, og vinmonopol i Carl Berner

passasjen. En kort spasertur unna er nye Carl Berner

Torg åpnet med bl.a en stor Coop Mega butikk,

Mestergrønn, Kaffebrenneriet og apotek. Like ved

ligger også Samsons café, Mini Sushi,

grønnsaksbutikk og døgnåpen 7 eleven. Etter travle

dager kan det kanskje friste med take away.

Steinovnsbakt pizza fra Rosenhoff kiosk kan

anbefales og Bislett kebab. Bob the bagel og Mjøl

har også nylig åpnet i nabolaget. Ringnes park på

Løkka kan tilby et mangfold av butikker og ikke

minst kino.

Kort vei til grøntområder:

Liker du flotte tur- og grøntområder, er dette en bra

beliggenhet for deg. I naboparken Torshovdalen har

du god utsikt og store grøntområder. Parken er

velegnet for grilling og piknik. I tillegg ligger

Torshovparken, Ola Narr- og Tøyenparken med

populære Øyafestivalen, Tøyenbadet, Botanisk hage,

Birkelunden og Sofienbergparken alle i gangavstand

fra boligen. Turmulighetene langs Akerselva er heller

ikke langt unna.

Treningsmuligheter:

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten

som Sats, Bare trening og Fresh Fitness på Carl

Berner. Rett rundt hjørnet finner man CrossFit

Yggdrasil. Utomhus byr nærområdet på minigolf,

sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Kollektivtrafikk - tilbud i særklasse:

Rosenhoff er nærmeste stasjon med trikk 17,

flybussen, buss 31, 33 og flere ekspressbusser

nordover, samt ekspressbuss til Blindern (i rushtid).

Sinsen T-banestasjon er også få minutters gange fra

boligen. Carl Berners Plass er et viktig knutepunkt i

kollektivtrafikken, og fra leiligheten er det

direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til

destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Høyskolen,

Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m.

Med andre ord kommer man seg enkelt rundt i hele

sentrum. Skal man benytte seg av kollektivtilbudet

så behøves ingen planlegging, da man enkelt

kommer seg rundt overalt i byen og som regel med

en direktelinje til din destinasjon. For eksempel tar

t-banelinjen "Ringene" deg til BI Nydalen på 3 stopp

og til UiO Blindern på 6 stopp. Av T-banelinjer så har

man linje 4,5 og 6. Grünerløkka med sitt pulserende

byliv er innen gangavstand.

I området ligger noen av bydelens mest populære

spise- og serveringssteder som Punjabi

Masala(restaurant + take out), Südøst, Trattoria, Le

Benjamin, Delicatessen og Villa Paradiso. På Vulkan

finner man kjente Mathallen med matprodukter av

høy kvalitet. I tillegg byr Mathallen også på en rekke

caféer og spisesteder. For den utelivsglade er det en

rekke utvalg av nattklubber, puber og loungebarer

som f.eks. Qadis, Blå, Pigalle Cocktailbar og BAR

Vulkan.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Støperiet barnehage (1-5 år) 0.3 km

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 0.3 km

Dynekilen barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Sinsen skole (1-7 kl.) 0.8 km

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 1 km

Lilleborg skole (1-7 kl.) 1.3 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 0.8 km

Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 1 km

Foss videregående skole 1.7 km

Hersleb videregående skole, 22 min gangavstand

Skolekrets

Konghellegata 10 sogner til Sinsen skole. Elever går

videre til Frydenberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Trikk fra Rosenhoff (Linje 17) 0.2 km

Buss fra Rosenhoff (Linje FB1, 31, 31E, 126, 380,

390, 390E) 0.2 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.6 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.4 km

2.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bløkken er oppført med betong grunnmur, støpte

kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i

betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig

kledning av malt sprøytebetong/murverk. flatt tak,

tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke

besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Assemblin & Oslo & Viken Rørlegger AS). Assemblin har byttet dusjarmatur, dusjdører, samt vask/servantskap i 2018. Oslo & Viken Rørlegger AS: Skiftet vannlås til servanten på baderommet i 2024. Vi har selv montert et nytt skap på bad og byttet ut vannkranen i 2023.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært (SLS Rørservice AS). Vi fikk hjelp av rørlegger til å flytte et rør under vask på kjøkkenet for å få plass til en skuffe i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2023.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Det har vært lekkasjer på takterrassene, og dette er blitt utbedret i regi av sameiet.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Har blitt observert møll i kjellerbod. Sameiet er på saken når det gjelder tiltak.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Tidligere eier har oppgitt at de har observert noen veldig få sølvkre eller skjeggkre, men vi har aldri vært plaget eller sett behov for å gjøre noen tiltak.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært (Din ventilasjon AS, Elektris AS, Elvia, Arkel Oslo og Romerike, Hurum Elektro, Oslo Elektro Tech AS, Rolf S Nordby). Din ventilasjon har utført service på ventilasjonsanlegget i januar 2025 og vi venter på installasjon av ny viftemotor per 10.09.25. Denne delen byttes ut før salg. Elektris AS har lagt opp ny kurs til induksjonsplatetopp, montert komfyrvakt og teknisk stikk for stekeovn (2022). Fra tidligere eier: Elvia (2021): Endring av elektrisk opplegg for installasjon av individuelle strømmålere. Arkel (2020, 2019, 2018): Installasjon av lamper og flytte av stikkontakt på våtrom. Hurum (2019): Legge om ledninger i forbindelse med glassvegg, installasjon av ekstra stikkontakter. Oslo Elektro Tech AS (2019): Skjult kabel over kjøkkenbenk og montert stikkontakter, samt 1 ny i skap. Rolf S. Nordby (2016): Byttet defekt termostat for varmekabler på bad/WC, Byttet batteri i Eaton dimmer. Aarseth Boligventilasjon (2019): bytte av rotormotor (reklamasjon) SystemAir (2017): bytte av rotormotor Bærum Blikk og ventilasjon (2017): bytte av rotormotor.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Utbygging av nye leiligheter i 6. etasje og rehabilitering av takterrasser (se punkt ang. utettheter lenger opp)

Arbeid utført av Monolitten Eiendom AS & Skaaret Landskap AS

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Møll er observert i felles kjellerbod. Sameiet har iverksatt tiltak.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Det har vært observert skjeggkre i sameiet og gjennomført tiltak i enkelte leiligheter hvor det har vært nødvendig. Iflg. styreleder har det også vært kontroll av et skadedyrsfirma på fellesarealer, men det har ikke vært behov for å sette inn tiltak her.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, bad,to soverom, hvorav et har fransk balkong, og bod. Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod (merket D-204) i underetasje på ca 4,9 m2.

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

Forhold som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot fransk balkong er treg å åpne/lukke, samt trekk/glippe mellom dørramme og dørblad i nedkant av dør mot fellesareal/svalgang som medfører en økt grad av transport av lyd og

energi. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.
- Våtrom: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre/Vf og åpent kjøkken er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

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

Medfølger ikke:
- rislampe i tak på stue
- stålhyll i bod
- vaskemaskin

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

Parkering

Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie/kjøp av biloppstillingsplass.

Ved avtale om kjøp/leie av garasjeplass, er kjøper selv ansvarlig å undersøke tilgjengelighet og pris. Ev. erverv/leie vil da gå utenfor megler.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - sone D.
Priser beboerparkering:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap
KLP Skadeforsikring

Polisenummer
65679582

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Sentralvarmeanlegget i bygget/leiligheten er montert i 2009/10.

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 700 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i sameiets felleskostnader.

Info eiendomsskatt
Ingen eiendomsskatt på seksjonen pr. 2025.

Formuesverdi primær
Kr 1 507 021

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 028 084

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Pliktig medlemskap i boligbyggerlaget faktureres kjøper.

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

Boenheten

Eierbrøk
67/15012

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader kr 2.138,- pr. md.
Energi kr 976,- pr. md.
Avsetning vedlikehold kr 163,- pr. md.
Internett kr 249,- pr. md.
Kabel-tv kr 315,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.841,- pr. md.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid

som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Iflg. selger er det opplyst fra styret at fellesutgiftene er planlagt å settes noe ned pga endring i TV/ Internett-pakke.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3841

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Trondheimsveien 139;

Organisasjonsnummer
993629642

Om sameiet
Sameiet Trondheimsveien 139 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Trondheimsveien 139 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993629642. Sameiet Trondheimsveien 139 består av 144 boliger og 10 næringslokaler.

Fra styret ang. fremtidig vedlikehold datert 14.07.2025:
"Det er ingen planlagt økning av felleskostnader, men vi har tenkt til å utføre vedlikehold på fasade i løpet av de neste årene, og bygger en vedlikeholdsbuffer til dette formålet nå. Det er likevel selvfølgelig mulig at fellesutgiftene vil øke ved behov."

Styret har gjennom 2022/2023 jobbet med: Omfattende rehabilitering av Takhage øst etter

vannlekkasjer, og sikret utsatte steder som har gitt uventede vannlekkasjer. Det er igangsatt mer omfattende vedlikehold på heiser i 2024. Det er utført en omfattende gjennomgang av eksisterende byggforsikring, og søkt etter alternativer som bedre sikrer mot vannlekkasjer spesielt fra taket. Forsikringmegler Vertu har stått for anbudsinnhenting på vegne av styret. Det har også vært en del arbeid med næringsseksjonene, som gjelder vedlikehold og brannsikring. Det er gjennomført 2 forlik i forbindelse med taklekkasjen på Takhage øst - Skaaret landskap og Monolitten Eiendom.

Oppussing og vedlikehold
Det utføres jevnlig vedlikehold i bygget og tilstøtende utearealer. Det gjelder heiser, lamper, dører, låser, bakgård, takterrasser, garasje, kjellerområder m.m. Det er hele tiden et fokus på heisene, som det i perioder kan være en del stopp på.

Takterrasser:
Vi ber alle lese ordensregler som henger på alle dører og overholde disse. Det er også viktig at reglene gjelder like mye for besøkende.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen lån registrert hos selskapet.

Forkjøpsrett
Nei.

Regnskap/budsjett
Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Fra husordensregler:
5. Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.
Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører
Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 83, bruksnummer 160, seksjonsnummer 36 i Oslo kommune.

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

301/83/160/36:
26.04.1938 - Dokumentnr: 912124 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1938 - Dokumentnr: 10046 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1941 - Dokumentnr: 8036 - Erklæring/avtale VEDR. BRANNVEGG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1951 - Dokumentnr: 782 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelser om innkjørsel for naboeiendom
Bestemmelser om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1972 - Dokumentnr: 3593 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 790323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/14209

15.02.2018 - Dokumentnr: 441043 - Reseksjonering
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/15012
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende foreligger:
- Ferdigattest - Trondheimsveien 139 A-E.
Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering, datert 02.09.2014.
- Ferdigattest - Trondheimsveien 139, Konghellegata 8, 10. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, datert 09.11.2018.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

BYGNIGNSTEGNINGER
Godkjente byggetegninger var ikke tilgjengelig i saksinnsyn, så det er derfor usikkert om dagens løsning stemmer med originale byggetegninger. Dagens løsning stemmer med tegninger fra om- og

påbygning av boliger fra 2009.

Vei, vann og avløp

Vei: Konghellegata er offentlig vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Konghellegata 10 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-4249.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

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

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

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.
Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
167 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 850 (Omkostninger totalt)
179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 868 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 879 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 882 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 168 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 500 Digitalt prospekt
5 800 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
18 900 Markedspakke Premium
6 900 Oppgjørshonorar
5 029 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis.
6 155 Eierskiftegebyr ca.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 79 229

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistår av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

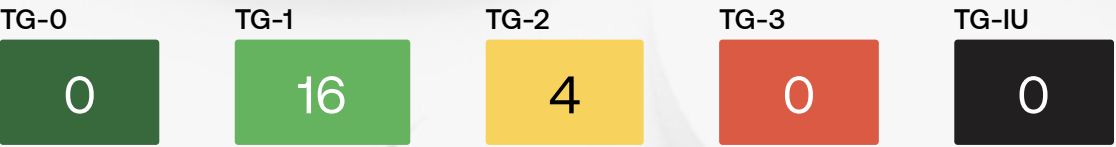
26.09.2025

Konghellegata 10 0570 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 68 m²
BRA (ny arealstandard): 73 m²
BRA-i (ny arealstandard): 68 m²

Samlet vurdering



GNR: 83 BNR: 160 SNR: 36

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Konghellegata 10
0570 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: 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	Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36020>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot fransk balkong er treg å åpne/lukke, samt trekk/glippe mellom dørramme og dørblad i nedkant av dør mot fellesareal/svalgang som medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre/Vf med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.
Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført ved montering av ny automatsikring til komfyr i sikringsskapet og montering av komfyrvakt i 2022, dokument datert 15.02.2022.
Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021 med arbeidsbeskrivelse: Legge om skjøte rør, dokument datert 27.05.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2019, dokument datert 12.02.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i bad i 2016 og 2018, dokument datert 07.07.2016 og 30.08.2018.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre/Vf og åpent kjøkken er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.9.2025	29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Matea Skjong Grøvik og Morten Haug Serigstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Konghellegata 10 , 0570 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	83	Bruksnr:	160	Festenr:
Seksjonsnr:	36	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1938 - Rehabiliter/ombygget i 2009/2010 og 2017/18.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Leiligheten/blokken ble rehabilitert/ombygget fra næringsseksjon til boligformål i 2009/10.

Deler av taket i sameiet er hevet/ombygget i 2017/2018 etter oppføring av en tilleggsetasje på opprinnelig bygningshøyde.

Blokk i 6 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og svalgang fra Konghellegata.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i underetasje med mulighet for leie/kjøp av biloppstillingsplass.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong/murverk. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	68	63	5	Entre/VF, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom - hvorav ett med fransk balkong.	Bod.
Totalt m²	68	63	5		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	68	68	0	0	3
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	73	68	5	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod (merket D-204) i underetasje på ca 4,9 m2.

Felles takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 3,3 m2. Balkongen er oppført med betonggulv. Galvanisert spilerekkverk. Naturlig avrenning fra gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca. 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 111 cm. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2009. 2-lags isolerglass vinduer fra 2009 i fløy balkongdør i stue og i dør mot fransk balkong i ett soverom.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og RW35) med kikkhull, fra ombygningsår. Døren har elektronisk lås montert ny i 2024.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører og vinduer er fra ombygningsår. Elektronisk lås i dør mot fellesareal er montert ny i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mot fransk balkong er treg å åpne/lukke, samt trekk/glippe mellom dørramme og dørblad i nedkant av dør mot fellesareal/svalgang som medfører en økt grad av transport av lyd og energi.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i armert betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Lyse, glattlakkerte fronter fra Novaflex kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Komfyrvakt er montert.	
Skapstammer er montert i 2009, forøvrig er kjøkkeninnredningen montert ny i 2022.	
Avlöp i benkeskap under oppvaskkum er flyttet/oppført nytt nærmere bakvegg for og få plass til skuffeseksjon i 2022, bunnplate og del av skapstamme er derfor lokalt vesentlig påvirket/skadet av tidligere hulltaking og nyere utskjæringer. Forøvrig fremstår innredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra ca 2009, type Villavent. Ventilatoren styrer også avtrekksventilasjonen i badet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente byggetegninger var ikke tilgjengelig i Planinnsyn.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Trondheimsveien 139 A-E. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering, datert 02.09.2014. Ferdigattest - Trondheimsveien 139, Konghellegata 8, 10. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, datert 09.11.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
4 røykvarslere - hvorav to fra 2022 og to fra senere tid, ukjent år. Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal. Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg montert nytt i 2009. Synlige avløpsrør i leiligheten er i hovedsak fra 2009 i bad, samt fra 2009 og 2022 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2009. Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i vegg i entre/Vf bak inspeksjonsluke med hovedstoppekraner for bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. Samlestokk for forbruksvann med stoppekraner er noe vanskelig tilgjengelig bak inspeksjonsluke i entre/Vf.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Delvis skjult
-------------	---------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
---	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskapet er plassert i entre/Vf med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.	
Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Varmekabler i bad. Downlight belysning i bad.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført ved montering av ny automatsikring til komfyr i sikringsskapet og montering av komfyrvakt i 2022, dokument datert 15.02.2022. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021 med arbeidsbeskrivelse: Legge om skjøte rør, dokument datert 27.05.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2019, dokument datert 12.02.2019, for mindre elektrisk arbeid utført i bad i 2016 og 2018, dokument datert 07.07.2016 og 30.08.2018.	
TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 utover overnevnte og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

6.10 Ventilasjon

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Sentralvarmeanlegget i bygget/leiligheten er montert i 2009/10. Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra bad i henhold til eier. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre/Vf for vannbåren gulvvarme med stoppekraner og ventiler. Vannbåren gulvvarme er montert med 3 veggmonterte styringspaneler for temperaturregulering i leiligheten. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, samt avtrekk i kjøkken og bad oppført nytt i 2009.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ventilasjonsanlegg i leiligheten er renset og kontrollert i regi av sameiet i 2025.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke montert tilluft/avtrekksventil i entre/Vf og bod.	
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	
Eiere uttaler at balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk fungerer normalt bra.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som et plassbygget bad i 2009 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (0,5 cm) dusjsone er ca 3,2 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstillir krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
Det ble registrert noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser lokalt innenfor døråpning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant og ettgreps servantbatteri (2022) montert på lys stein benkeplate med underliggende servantskap. Integrert speil i vegg over servant på to vegger med overliggende lyslist. To veggmonterte høyskap (2022). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelige. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2009.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig pusset betonggulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Stedvis sprekkdannelser i pusset betonggulv. Eier opplyser at forholdet har vært stabilt i deres eier periode uten merkbar utvikling på sprekkdannelsene.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, fliser og malte plater i åpent kjøkken, tegl dekorstein og malte plater i stue. forøvrig malte plater.	
Fliser på vegg i åpent kjøkken er montert i 2022.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte murelementer i bad, forøvrig malte plater.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,95 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører fra ombygningsår, med glassfelt mellom entre/Vf og åpent kjøkken fra 2018, som skyvedører til bod og ett soverom (2 stk). Sort, lakkert, stål skyvedør med glassfelt til ett soverom fra 2019.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre/Vf og åpent kjøkken er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtелефon med åpner og videobilde, montert ny i leiligheten i 2022 i regi av sameiet. Skyvedørsgarderober i entre/Vf. Frittstående skyvedørsgarderober i bod. Fastmonterte garderobeskap mot en vegg i ett soverom.	
Fransk balkong i ett soverom med galvanisert spilerekkverk i front. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm fra gulv som tilfredstiller dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250231	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Haug Serigstad	Matea Skjong Grøvik
Gateadresse	
Konghellegata 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0570
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHS, MSG

Document reference: 1002250231

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Svar</td> <td>Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Assemblin har byttet dusjarmatur, dusjdører, samt vask/servantskap i 2018. Oslo & Viken Rørlegger AS: Skiftet vannlås til servanten på baderommet i 2024. Vi har selv montert et nytt skap på bad og byttet ut vannkranen i 2023.</td> </tr> <tr> <td>Arbeid utført av</td> <td>Assemblin & Oslo & Viken Rørlegger AS</td> </tr> </table>	Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad	Beskrivelse	Assemblin har byttet dusjarmatur, dusjdører, samt vask/servantskap i 2018. Oslo & Viken Rørlegger AS: Skiftet vannlås til servanten på baderommet i 2024. Vi har selv montert et nytt skap på bad og byttet ut vannkranen i 2023.	Arbeid utført av	Assemblin & Oslo & Viken Rørlegger AS
Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad						
Beskrivelse	Assemblin har byttet dusjarmatur, dusjdører, samt vask/servantskap i 2018. Oslo & Viken Rørlegger AS: Skiftet vannlås til servanten på baderommet i 2024. Vi har selv montert et nytt skap på bad og byttet ut vannkranen i 2023.						
Arbeid utført av	Assemblin & Oslo & Viken Rørlegger AS						
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?							
	☒ Nei ☐ Ja						
2.2 Er arbeidet byggemeldt?							
	☒ Nei ☐ Ja						
3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?							
	☒ Nei ☐ Ja						
4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Svar</td> <td>Ja, kun av faglært</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Vi fikk hjelp av rørlegger til å flytte et rør under vask på kjøkkenet for å få plass til en skuffe i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2023.</td> </tr> <tr> <td>Arbeid utført av</td> <td>SLS Rørservice AS</td> </tr> </table>	Svar	Ja, kun av faglært	Beskrivelse	Vi fikk hjelp av rørlegger til å flytte et rør under vask på kjøkkenet for å få plass til en skuffe i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2023.	Arbeid utført av	SLS Rørservice AS
Svar	Ja, kun av faglært						
Beskrivelse	Vi fikk hjelp av rørlegger til å flytte et rør under vask på kjøkkenet for å få plass til en skuffe i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2023.						
Arbeid utført av	SLS Rørservice AS						
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?							
	☒ Nei ☐ Ja						
6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?							
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Det har vært lekkasjer på takterrassene, og dette er blitt utbedret i regi av sameiet.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	Det har vært lekkasjer på takterrassene, og dette er blitt utbedret i regi av sameiet.				
Beskrivelse	Det har vært lekkasjer på takterrassene, og dette er blitt utbedret i regi av sameiet.						
7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?							
	☒ Nei ☐ Ja						
8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?							
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Det er noen sprekker i betonggulvet i leiligheten.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	Det er noen sprekker i betonggulvet i leiligheten.				
Beskrivelse	Det er noen sprekker i betonggulvet i leiligheten.						
9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?							
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Har blitt observert møll i kjellerbod. Sameiet er på saken når det gjelder tiltak.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	Har blitt observert møll i kjellerbod. Sameiet er på saken når det gjelder tiltak.				
Beskrivelse	Har blitt observert møll i kjellerbod. Sameiet er på saken når det gjelder tiltak.						
10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?							
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Tidligere eier har oppgitt at de har observert noen veldig få sølvkre eller skjeggkre, men vi har aldri vært plaget eller sett behov for å gjøre noen tiltak.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	Tidligere eier har oppgitt at de har observert noen veldig få sølvkre eller skjeggkre, men vi har aldri vært plaget eller sett behov for å gjøre noen tiltak.				
Beskrivelse	Tidligere eier har oppgitt at de har observert noen veldig få sølvkre eller skjeggkre, men vi har aldri vært plaget eller sett behov for å gjøre noen tiltak.						
11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Svar</td> <td>Ja, kun av faglært</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Din ventilasjon har utført service på ventilasjonsanlegget og byttet ut en del i 2025. Elektris AS har lagt opp ny kurs til induksjonsplategg, montert komfyrvakt og teknisk stikk for stekeovn (2022). Fra tidligere eier: Elvia (2021): Endring av elektrisk opplegg for installasjon av individuelle strømmålere. Arkel (2020, 2019, 2018): Installasjon av lamper og flytte av stikkontakt på våtrom. Hurum (2019): Legge om ledninger i forbindelse med glassvegg, installasjon av ekstra stikkontakter. Oslo Elektro Tech AS (2019): Skjult kabel over kjøkkenbenk og montert stikkontakter, samt 1 ny i skap. Rolf S. Nordby (2016): Byttet defekt termostat for varmekabler på bad/WC. Byttet batteri i Eaton dimmer. Aarseth Boligventilasjon (2019): bytte av rotormotor (reklamasjon) SystemAir/Bærum Blikk og ventilasjon (2017): bytte av rotormotor</td> </tr> <tr> <td>Arbeid utført av</td> <td>Din ventilasjon AS, Elektris AS, Elvia, Arkel Oslo og Romerike, Hurum Elektro, Oslo Elektro Tech AS, Rolf S Nordby</td> </tr> </table>	Svar	Ja, kun av faglært	Beskrivelse	Din ventilasjon har utført service på ventilasjonsanlegget og byttet ut en del i 2025. Elektris AS har lagt opp ny kurs til induksjonsplategg, montert komfyrvakt og teknisk stikk for stekeovn (2022). Fra tidligere eier: Elvia (2021): Endring av elektrisk opplegg for installasjon av individuelle strømmålere. Arkel (2020, 2019, 2018): Installasjon av lamper og flytte av stikkontakt på våtrom. Hurum (2019): Legge om ledninger i forbindelse med glassvegg, installasjon av ekstra stikkontakter. Oslo Elektro Tech AS (2019): Skjult kabel over kjøkkenbenk og montert stikkontakter, samt 1 ny i skap. Rolf S. Nordby (2016): Byttet defekt termostat for varmekabler på bad/WC. Byttet batteri i Eaton dimmer. Aarseth Boligventilasjon (2019): bytte av rotormotor (reklamasjon) SystemAir/Bærum Blikk og ventilasjon (2017): bytte av rotormotor	Arbeid utført av	Din ventilasjon AS, Elektris AS, Elvia, Arkel Oslo og Romerike, Hurum Elektro, Oslo Elektro Tech AS, Rolf S Nordby
Svar	Ja, kun av faglært						
Beskrivelse	Din ventilasjon har utført service på ventilasjonsanlegget og byttet ut en del i 2025. Elektris AS har lagt opp ny kurs til induksjonsplategg, montert komfyrvakt og teknisk stikk for stekeovn (2022). Fra tidligere eier: Elvia (2021): Endring av elektrisk opplegg for installasjon av individuelle strømmålere. Arkel (2020, 2019, 2018): Installasjon av lamper og flytte av stikkontakt på våtrom. Hurum (2019): Legge om ledninger i forbindelse med glassvegg, installasjon av ekstra stikkontakter. Oslo Elektro Tech AS (2019): Skjult kabel over kjøkkenbenk og montert stikkontakter, samt 1 ny i skap. Rolf S. Nordby (2016): Byttet defekt termostat for varmekabler på bad/WC. Byttet batteri i Eaton dimmer. Aarseth Boligventilasjon (2019): bytte av rotormotor (reklamasjon) SystemAir/Bærum Blikk og ventilasjon (2017): bytte av rotormotor						
Arbeid utført av	Din ventilasjon AS, Elektris AS, Elvia, Arkel Oslo og Romerike, Hurum Elektro, Oslo Elektro Tech AS, Rolf S Nordby						
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?							
	☐ Nei ☒ Ja						

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbygging av nye leiligheter i 6. etasje og rehabilitering av takterrasser (se punkt ang. utettheter lenger opp)
Arbeid utført av	Monolitten Eiendom AS & Skaaret Landskap AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

Beskrivelse	Møll er observert i felles kjellerbod. Sameiet har iverksatt tiltak.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert skjeggkre i sameiet og gjennomført tiltak i enkelte leiligheter hvor det har vært nødvendig. Iflg. styreleder har det også vært kontroll av et skadedyrsfirma på fellesarealer, men det har ikke vært behov for å sette inn tiltak her.

Document reference: 1002250231

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250231

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Haug Serigstad	f603d235936ce83126a6e 6e0e9940cd151963bac	04.10.2025 17:33:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matea Skjong Grøvik	873d05f97d724615241e6 e3162fd87de05aad5ef	04.10.2025 17:31:28 UTC	Signer authenticated by One time code

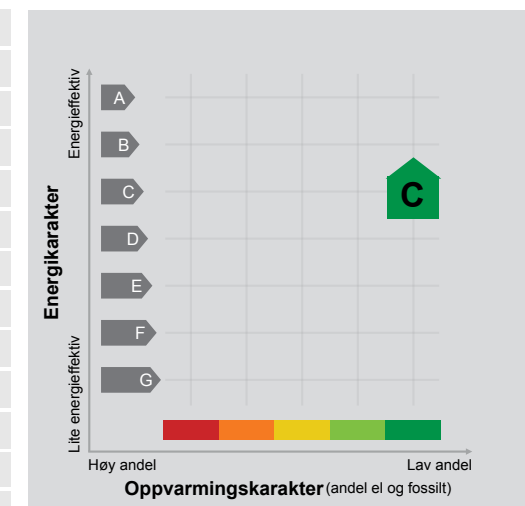
Document reference: 1002250231

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



ENERGIATTEST

Adresse	Konghellegata 10
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80201338
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energattest-2025-166918
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/enerqimerking.

Målt energibruk 4 482 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 482 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Nabolagsprofil

Konghellegata 10 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	20 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

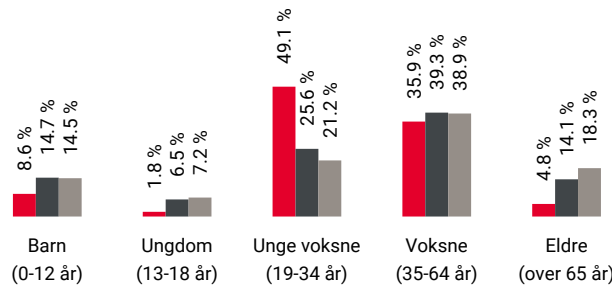


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schouterrassen	2 315	1 475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	5 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Rosenhoff	1 min
Kiwi Hasleveien	4 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

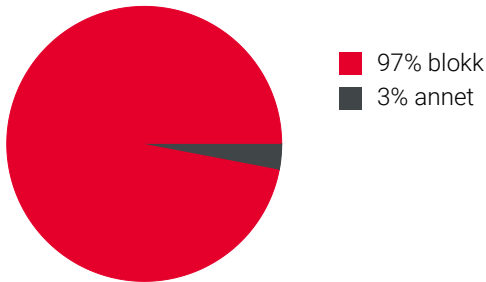


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Lindeberglia Ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
SATS Carl Berner	2 min
Fresh Fitness Sinsen	2 min

Boligmasse



«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

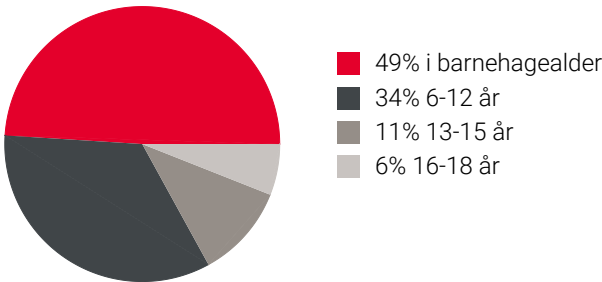
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	3 min
Apotek 1 Carl Berner	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



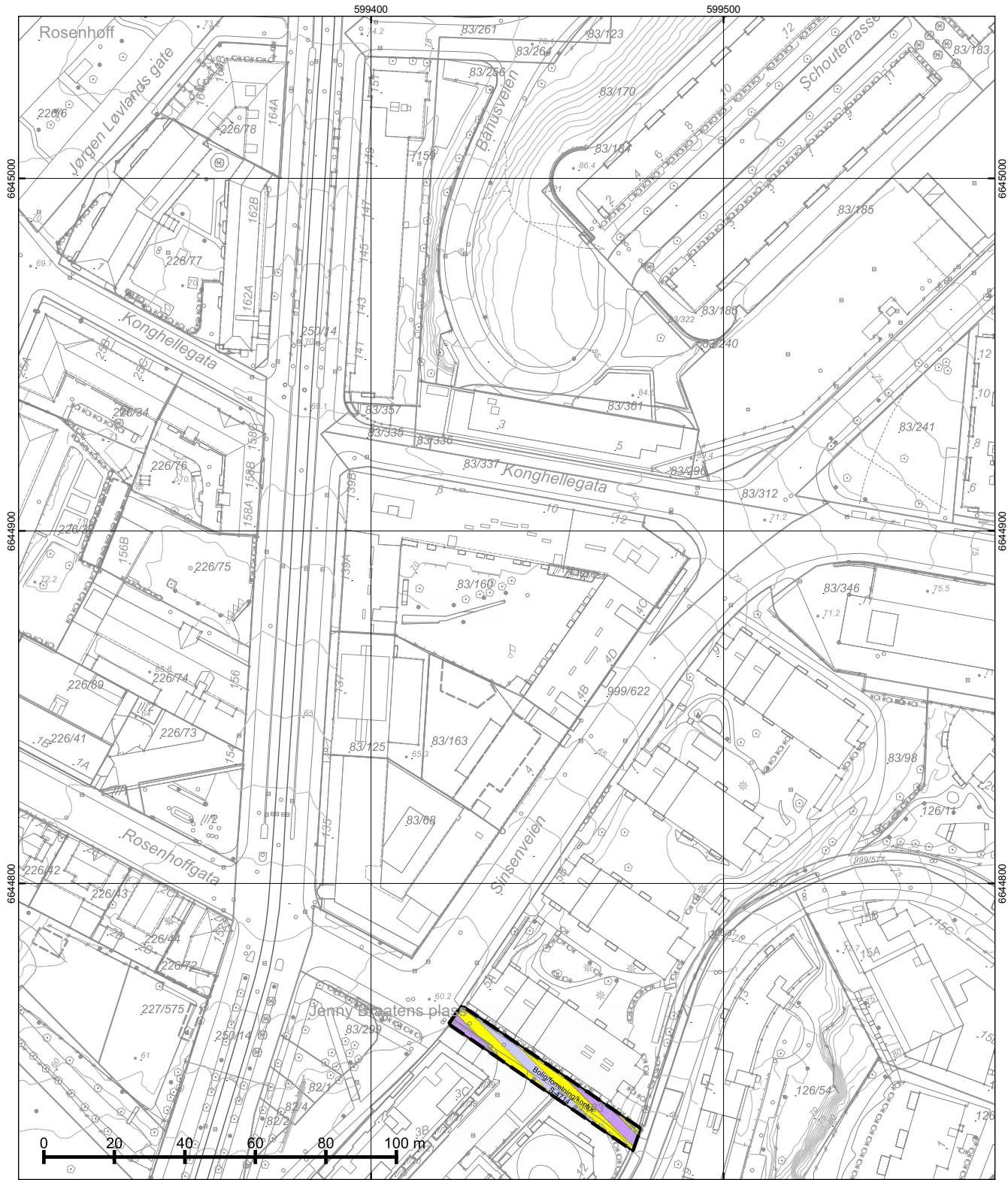
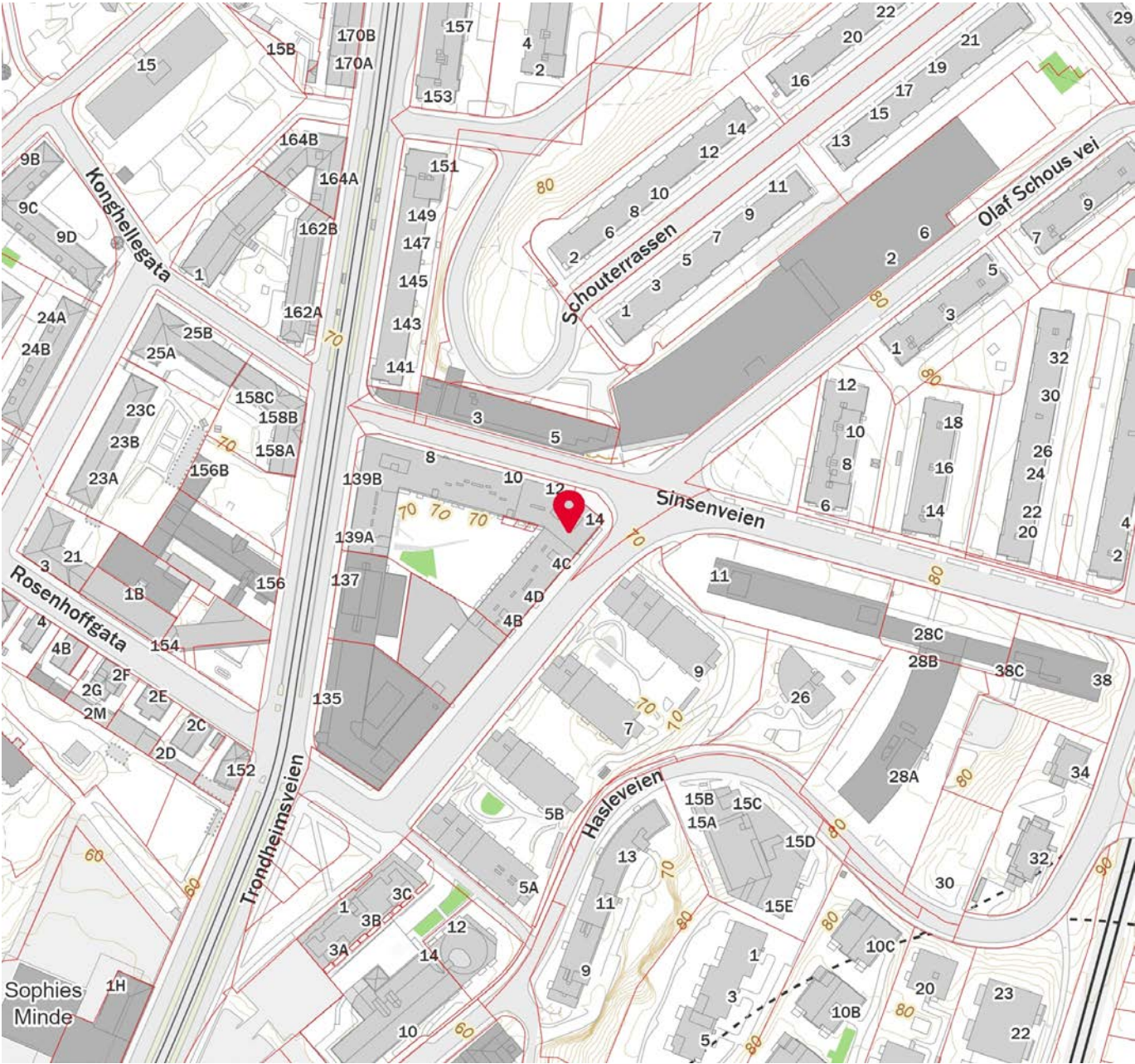
Familiesammensetning



0%	59%
Schouterrassen	
Oslo og omegn	
Norge	

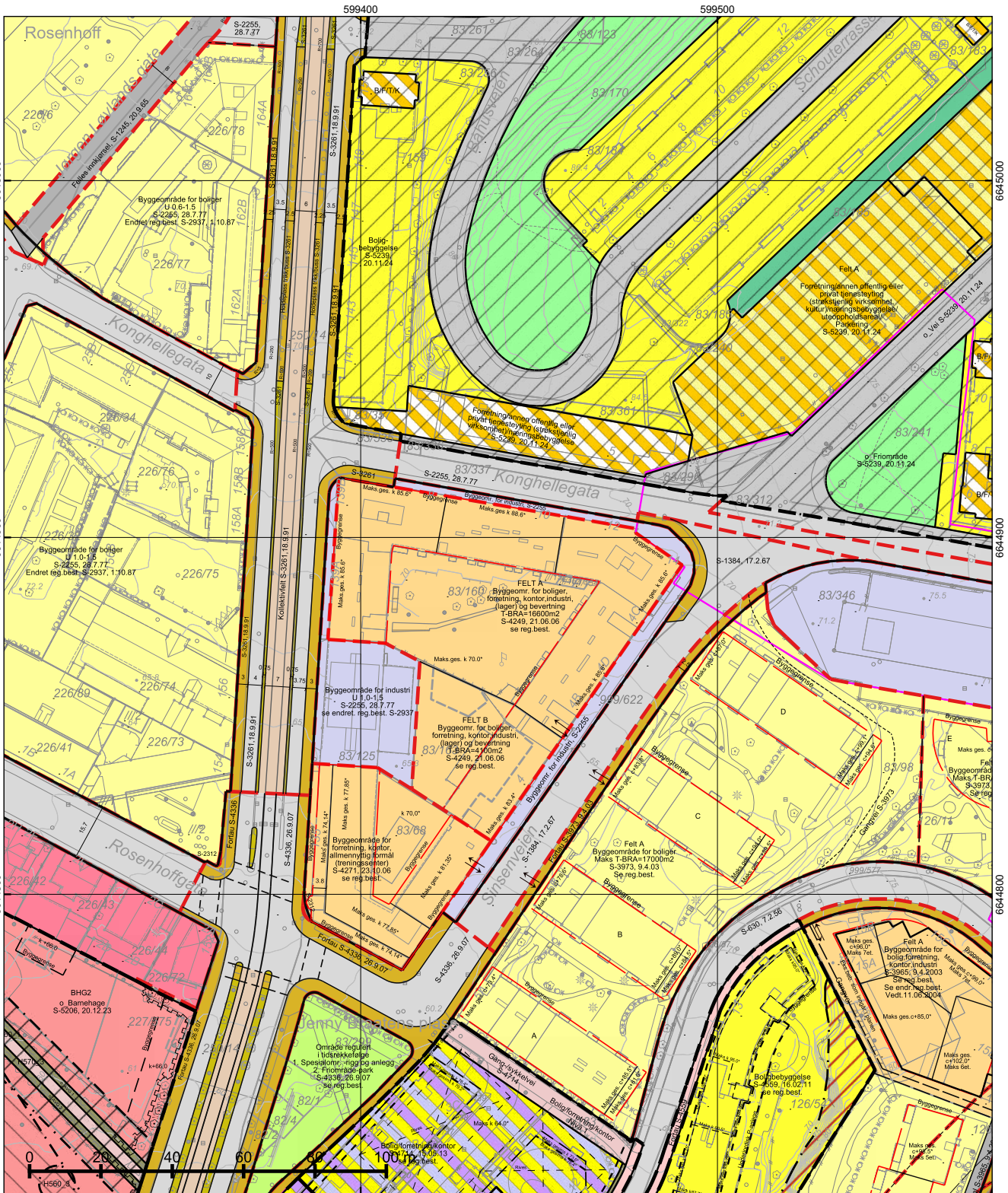
Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 09.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 145576/ 86515454	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
	Adresse: KONGHELLEGATA 10	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 83/160	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145576/ 86515454

Adresse: KONGHELLEGATA 10

Gnr/Bnr: 83/160

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

141 - Forr./kontor/offentlig

149 - Offentlig/allmennytlig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

70 - Felles avkjørsel

73 - Felles gangareal

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

930 - Reguleringslinje

934 - Regulert trikkespor

936 - Regulert fotgjengerovergang

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense

1110 - Boligbebyggelse

1161 - Barnehage

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig/forretning/kontor

1810 - Forretning/kontor

1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

2010 - Veg

2012 - Fortau

2015 - Gang-/sykkelveg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

3040 - Friområde

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygningens avgrensning i beb. plan

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert stoyskjerm

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

--- RpBestemmelseGrense

/// RpAngittHensynSone

--- RpAngittHensynGrense

\\ RpSikringSone

--- RpSikringGrense

/// RpFareSone

--- RpFareGrense

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel

⊙ Eksisterende tre som skal bevares

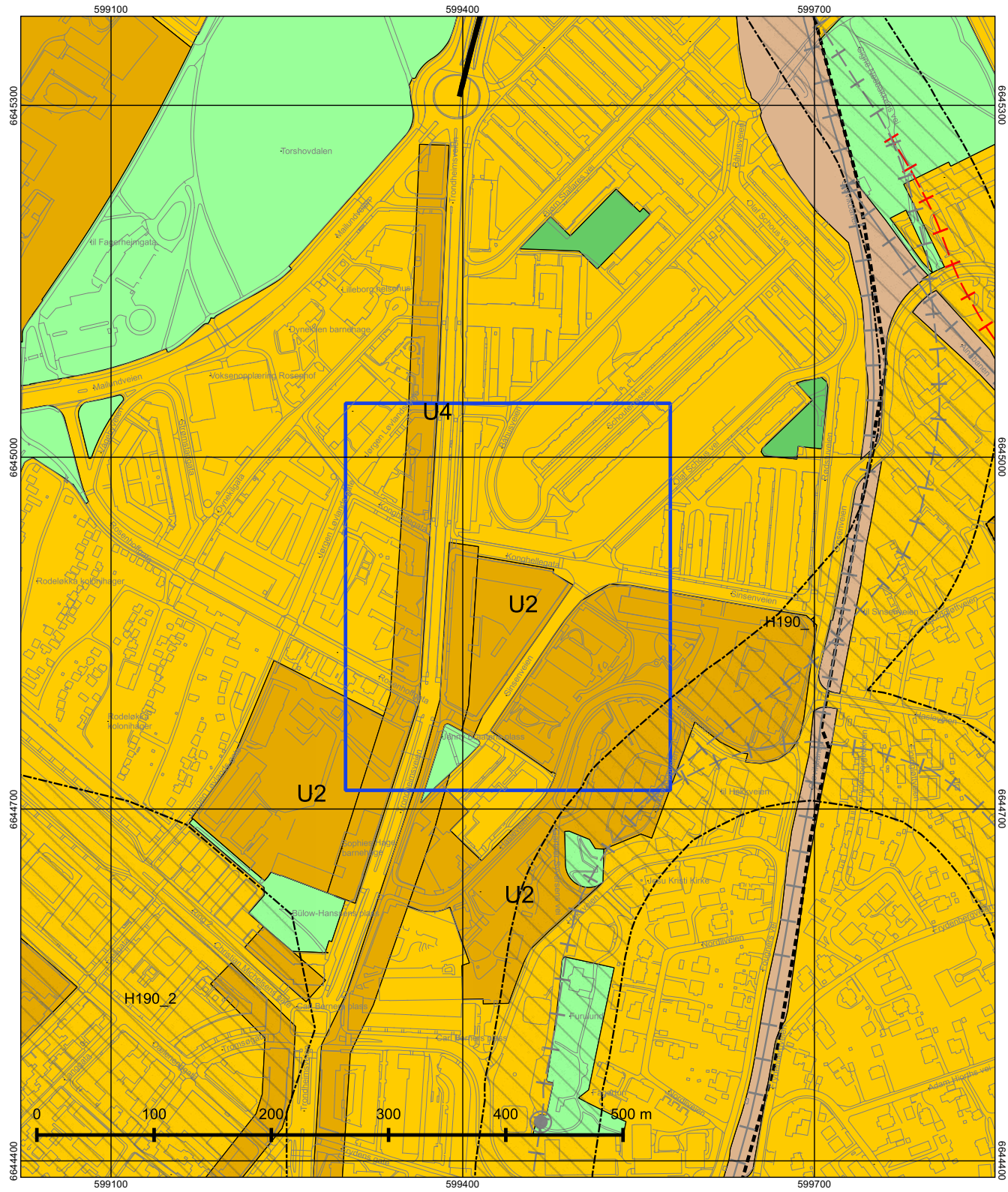
92

93



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oсло Dato: 09.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 145576/ 86515454 Adresse: KONGHELLEGATA 10 Gnr/Bnr: 83/160	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 09.07.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 145576/86515454 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262		
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan		
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.		
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.		
	Se tegnforklaring på eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

(Vedtatt på årsmøte den 20.03.2019)

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere.

Brudd på ordensreglene kan medføre erstatningsansvar, og gjentatte brudd kan medføre begjæring om salgspålegg/fravikelse.

2. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på lørdag og søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt i bygget, og spesielt når man oppholder seg på balkongen/svalgangen. Det er heller ikke lov til å bruke svalgangen som røykeplass.

Derfor er det i disse tilfellene spesielt svært viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.

3. Balkonger/fasade

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge eller lufte tøy utover balkongkanten. Balkongen skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Det er heller ikke tillatt å sette opp utvendige parabolantenner. Markiser og lignende må ikke anbringes utvendig på bygningene uten tillatelse fra styret.

4. Søppel - avfall

Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i

avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Det er forbud mot å sette søppelposer utenfor inngangsdør.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander. Sykkelstativ finnes i bakgården. Av hensyn til brannforskriftene skal det heller ikke lagres brannfarlig material i bodene, bl.a. beholdere av gassgrill.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.

Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

6. Utleie

Ihht sameiets vedtekter er det tillatt å leie ut boligen. Seksjonseier har allikevel det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakere påfører fellesskapet eller enkeltbeboere.

Styret i sameiet skal gis skriftlig beskjed om hvem boligen leies ut til, samt kontaktinfo på leietakerne, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

7. Beskjeder og henvendelser

Rundskriv/oppslag som blir sendt ut fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjelder på samme måte som husordensreglene og må følges av alle beboere.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene, eller utsendte rundskriv/oppslag, rettes til styret og bør helst skje skriftlig.

8. Boder / takterrasse

Det er ikke lov til å oppholde seg i bodområder eller takterrasse etter kl. 23.00.

9. Postkasseskilt

Alle skal ha like postkasseskilt for et ryddig inntrykk. Postkasseskilt kan bestilles av styret, og vil faktureres seksjonseier, dersom seksjonseier ikke

selv gjør dette.

10. Belysning balkonger

Det er kun tillatt med ensfargede og ikke-blinkende lyslenker på balkongen.

11. Fasadeskilt for næringsseksjoner

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten. Skilting skal skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjoner skal ha lik utforming som fastsettes av styret.

Regler for elbil ladestasjoner er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

STYRET SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139 INFORMERER: ELBIL LADESTASJONER I GARASJE

Det er montert et sikringsskap klargjort for 16 ladestasjoner i garasjeanlegg, den innerste delen.

I prosessen er det tatt nøye hensyn til sikkerhet og at installasjonen blir korrekt utført i henhold til myndighetenes krav, samt at det skal være en kostnadseffektiv løsning for alle parter.

Sikringsskapet vil være montert med en strømfordelingsstyring som vil fordele strømmen tilgjengelig i strømskapet på antall biler som til enhver tid lader samtidig. Type ladestasjon er derfor begrenset til én spesifikk type:

Salto type 572C for CLU-styring

<http://www.salto.no/ladeprodukter/ladestasjoner/saltoboks-type-2-uttak>

Det vil på nåværende tidspunkt ikke være rom for å montere annen type ladestasjon enn denne.

Ladestasjon og montering av denne vil være noe seksjonseier selv må bekoste og det er en forutsetning at seksjonseier har elbil/ladbar hybridbil.

For seksjonseier som skal kjøpe ny elbil/ladbar hybridbil hvor ladestasjon er inkludert:

Styret er kjent med at ladestasjon ofte er en del av pakken når man kjøper ny elbil. Dette er ikke noe problem så fremt bilforhandler kan selge nevnte ladestasjon, og at monteringen av ladestasjon vil skje via godkjent installatør.

Ved kjøp av ladestasjon via bilforhandler, skal styret informeres per mail med bekreftelse og informasjon om at det er riktig ladestasjon som bestilles. Styret skal også motta kopi av sluttkontroll og dokumentasjon i henhold til myndighetenes krav.

For beboer som har elbil i dag, og skal kjøpe ladestasjon:

Styret har forhandlet frem kostnad på vegne av beboere i sameiet.

Per 1. januar 2019 er kostnad på ladestasjon og montering kr. 14.186,25 inkl. mva. uansett lengde på kabel fra sikringsskap og frem til din parkeringsplass (begrenset til den innerste delen av garasjen). Kostnad kan være gjenstand for endring.

Bestilling av ladestasjon og montering skal utelukkende skje via styret. Installatør vil dermed kontakte seksjonseier og avtale tidspunkt for montering. Seksjonseier vil bli fakturert direkte fra installatør.

Strømkostnader:

Strømkostnader vil settes til kr. 400,- per måned for elbil og kr. 200,- per måned for hybridbil. Dette vil legges til på felleskostnadene og vil vurderes årlig ut fra strømforbruk totalt sett.

Regler for takhagene er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

Her på byens flotteste takhager kan alle beboere bare nyte som mye som mulig i takhagenes åpningstid, 07 – 23 hver dag. Siden vi nå har fått det så fint, ønsker vi å holde det slik.

Følg derfor takhagenes regler:

1: Kjæledyr skal ikke luftes på takhagene.

2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.

3: Ballspill er strengt forbudt.

4: Ingen barn får oppholde seg alene på takhagene.

5: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når takhagene forlates.

6: Alt som bringes opp på takhagene skal tas med ned. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å få det ned. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.

7: Du som beboer er ansvarlig for gjester du tar med deg opp på takhagene. Forringer noen skade, er du som beboer ansvarlig. Slipp derfor ingen ukjente opp på takhagene.

8: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærverk utført av deg selv eller dine gjester, på takhager eller i andre fellesområder.

9: Planlegger du fest eller større selskaper på takhagene bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabriker.no.

10: Forlat alltid takhagene i den stand du selv ønsker å finne de, da blir det mye hyggeligere for alle.

Regler for bakgården er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

Her i byens koseligste bakgård kan alle beboere bare nyte som mye som mulig. Siden vi nå har fått det så fint, ønsker vi å holde det slik.

Følg derfor bakgårdens regler:

1: Hunder skal ikke luftes i bakgården.

2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.

3: Ballspill mot vegg er strengt forbudt.

4: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når bakgården forlates.

5: Alt som bringes ut til bakgården skal tas med inn igjen. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å kaste søppelet på egnet sted. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.

6: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærverk utført av deg selv eller dine gjester, i bakgården eller andre fellesområder.

7: Planlegger du fest eller større selskaper i bakgården bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabrikker.no.

8: Forlat alltid bakgården i den stand du selv ønsker å finne den, da blir det mye hyggeligere for alle.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Sist endret på årsmøte 19.05.2020

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 139. Sameiet er opprettet med seksjoneringssøknad tinglyst 29. september 2008.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 83 bnr. 160 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de syv eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av 10 næringsseksjoner og 144 boligseksjoner. Se også pkt 14.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til bruksenhets sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med det unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre

Endret på årsmøte 19.05.20

seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eksklusiv bruksrett for mer enn 30 år, eller som er tidsubegrenset, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper.

For de som bor på bakkeplan inn mot gården gis en eksklusiv bruksrett av sin markterrasse, areal godkjent av styret.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall og de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger for forgreiningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseierne har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet har vedtatt fond til fremtidig vedlikehold. Beløpet kreves inn akonto sammen med ordinære felleskostnader.

Vedlikeholdsansvaret for fellesarealet mellom seksjonsnr 129 og 155 tilfaller eierne av disse to seksjonene. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser, samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Endret på årsmøte 19.05.20

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier som seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for enhver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseieren har

Endret på årsmøte 19.05.20

oppgitt. Innkalling skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta ned seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmers sameiebrøk. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmenes sameiebrøk. Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,

Endret på årsmøte 19.05.20

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. §12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnader. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøte skal:

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelle godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når leder er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor fratrer,
- 7) behandle forslag fra styret og,
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 9) Valg av 3 personer til valgkomiteen. Velges for 1 år av gangen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Endret på årsmøte 19.05.20

Sameiet skal ha et styre som sørger for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer, og inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsettes årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller

nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

13.3 Viderefakturering av kostnader

Dersom seksjonseier eller andre som identifiseres med seksjonseier ved handling eller unnlatelse påfører sameiet kostnader, kan styret viderefakturere kostnaden uten nærmere varsel.

14. Tilleggsareal

Seksjon 152,153 og 154 har ervervet tilleggsareal på henholdsvis 15,2 kvm, 12,6 og 10,8 kvm utenfor sine seksjoner.

15. Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent kameraovervåkning av fellesareal. Kameraovervåkning kan kun benyttes i tråd med retningslinjer utarbeidet av Datatilsynet.

Endret på årsmøte 19.05.20



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Konghellegata 10
0570 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre