

aktiv.

Konghellegata 8, 0570 OSLO

**Urban og unik 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 7 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 178,-
Omkostn.: Kr 1 540,-
Total ink omk.: Kr 7 695 218,-
Felleskostn.: Kr 4 279,-
Selger: Martin Øverlien Myhre
Maria Engebakken

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936 (Rehabilitert i 2009)
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 160

Snr. 87
Oppdragsnr.: 1002260035

Velkommen til Konghellegata 8

Drømmer du om en leilighet som ikke alle andre har?

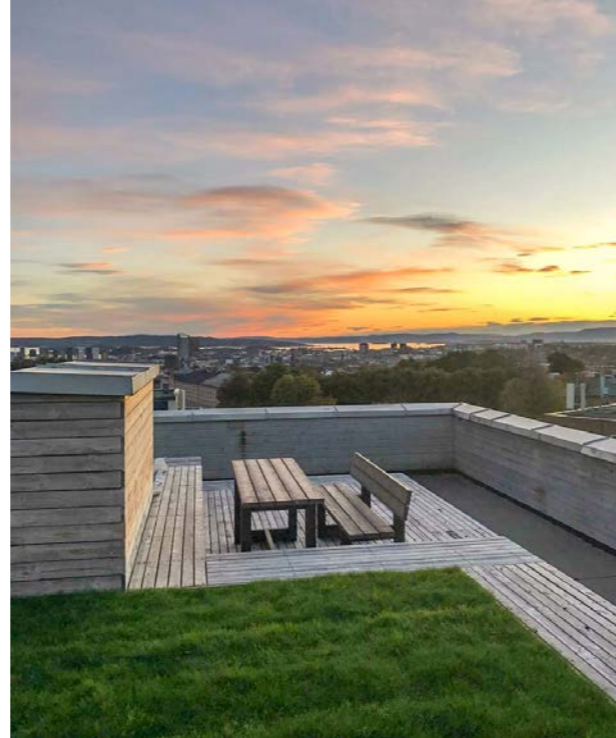
Leiligheten vi nå skal selge kan by på bømtevis av god stemning og særpreg. En usedvanlig god takhøyde, store vindusflater, betongulv og en sosial planløsning gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen akkurat som i et ekte New York-studio. Dette samlet bidrar til denne leilighetens unike særpreg, og sørger for en fantastisk atmosfære som sjelden er til salgs i dagens boligmarked. Balkongen blir en grønn oase på sommerstid, og med gode parkeringsmuligheter i garasjeanlegget ligger alt til rette for en lettvinthverdag. Oppvarmingen er gunstig via fjernvarme. En liten heistur unna ligger også den flotte felles takterrassen med 360 graders panoramautsikt!

Kort oppsummert av selger: "HER VIL DU VÆRE"!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	64
Tilstandsrapport	80
Nabolagsprofil	106
Forbrukerinformasjon	166
Budskjema	167



Intervju med selger

Strømforbruk?

Vi har betalt 800 kroner (426,5 kwm) i strøm i januar og 399 kroner (217 kwm) i juli.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi har en parkeringsplass i kjelleren som er lett tilgjengelig fra leiligheten. Denne har kjøper opsjon på å kjøpe til fastpris kr. 500.000,- Det er også god tilgang på gateparkering for besøkende.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten oktober 2019.

Hva var avgjørende for valget deres?

Romfølelsen i stue/kjøkkenrommet med takhøyden samt særpreget med at det er en fabrikkleilighet som vi har ønsket å dyrke. Den sentrale beliggenheten var også viktig for oss.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter på grunn av at vi har fått to barn og trenger et soverom til.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi kommer til å savne den store stua og kjøkkenet, naboskapet og felleskapet i bakgården, og den sentrale beliggenheten.

Hva har dere likt best med området?

Det er kort vei til alt og man har egentlig alt man trenger – butikker, parker, og spisesteder - i umiddelbar nærhet.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Egentlig ikke. Vi har trivdes veldig godt i leiligheten.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

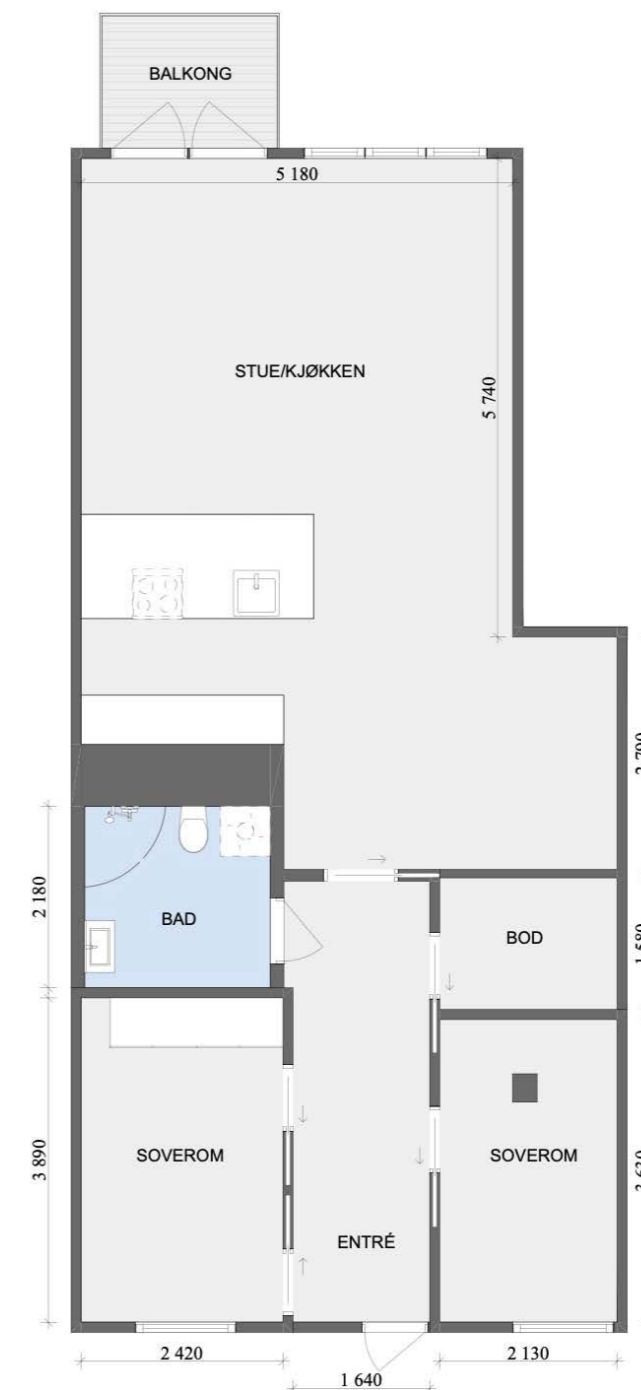
Vinteren har vi hatt stor glede av Torshovdalen med vinter og snø. Sommeren er fantastisk her med masse liv i bakgård og på takterrasser, parker og kafeer/uteservering i området.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord

Unik, luftig, og kul.

4. etasje

Plantegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme. Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

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



"Vi forelsket oss med en gang vi kom inn i den fantastiske stuen med så høye tak og en helt unik romfølelse."



Dette virkelig en leilighet med høy WOW-faktor!



Tøffe betonggulv, en fantastisk romfølelse og en luftig, gjennomgående planløsning er noen av kvalitetene denne boligen kan by på.

Den store gulvflaten gjør det mulig å dele stuen inn i ulike soner.

"Hvilesone" - Et perfekt sted å ta en deilig pustepause i hverdagen!





"Hyggesone" - Her kan du innrede med et spisebord hvor det er plass til både venner og familie.

"Sommersolen får hele hverdagsrommet til å bade i lys, samtidig som balkongdøren står åpen og man hører glade barn som leker i bakgården".





Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Vi kommer til å savne den store stua og kjøkkenet, naboskapet og felleskapet i
bakgården, og den sentrale beliggenheten.

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





Dette er et perfekt sted for avslapning og gode stunder, både alene og sammen med venner.

Her kan du spise frokost, lunsj, brunsj, middag, og drikke drinker eller vin på kvelden.

I sommerhalvåret forlenges stuen ut på den fine balkongen.





Begge balkongdørene kan slås opp og du har god plass til en sofa, i tillegg til grill og frodige uteplanter.

Skap din egen grønne, idylliske oase her!





Balkongen vender ut mot en grønn og skjernet oase av en bakgård.



Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir deg rikelig med plass til å leve et sosialt liv.



Den stilrene og lekke kjøkkeninnredningen er både innholdsrik og veldisponert. I 2025 ble fronter på kjøkkenskap byttet av Kjøkkenfornyeren, og en ny kjøkkenøy innstallert av Montera.

Hyllen er en praktisk oppbevaringsplass for dekorativt kjøkkenutstyr.



De beige kjøkkenfrontene "smelter" vakkert inn i veggen som har samme fargetone. Integreert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.





Det er balansert ventilasjonsanlegg.
Det har vært service på anlegget i
2025 i regi av sameiet.



"Her er det god plass til langbord i stua ved hyggelige anledninger som bursdager og 17. mai-frokost."



Den sandfargede kalkmalingen gir vakre, mineralske vegger med en unik finish, og et helt personlig uttrykk.

Kalkveggene danner også en perfekt kulisse for vakker kunst og håndverk.

Med sofagruppen plassert i en nisje i rommet føles de ulike sonene i rommet behagelig adskilt.





Det store hovedsoverrommet ligger behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen og vil nok begeistre deg!



Veggene er malt Wisdom fra Jotun- en dyp plommefarge, med rødbrun undertone og en touch av dyp lilla.

Det store vinduet slipper rikelig med naturlig lys inn.

Det er rikelig med oppbevaring i skyvedørsgarderoben langs veggen.

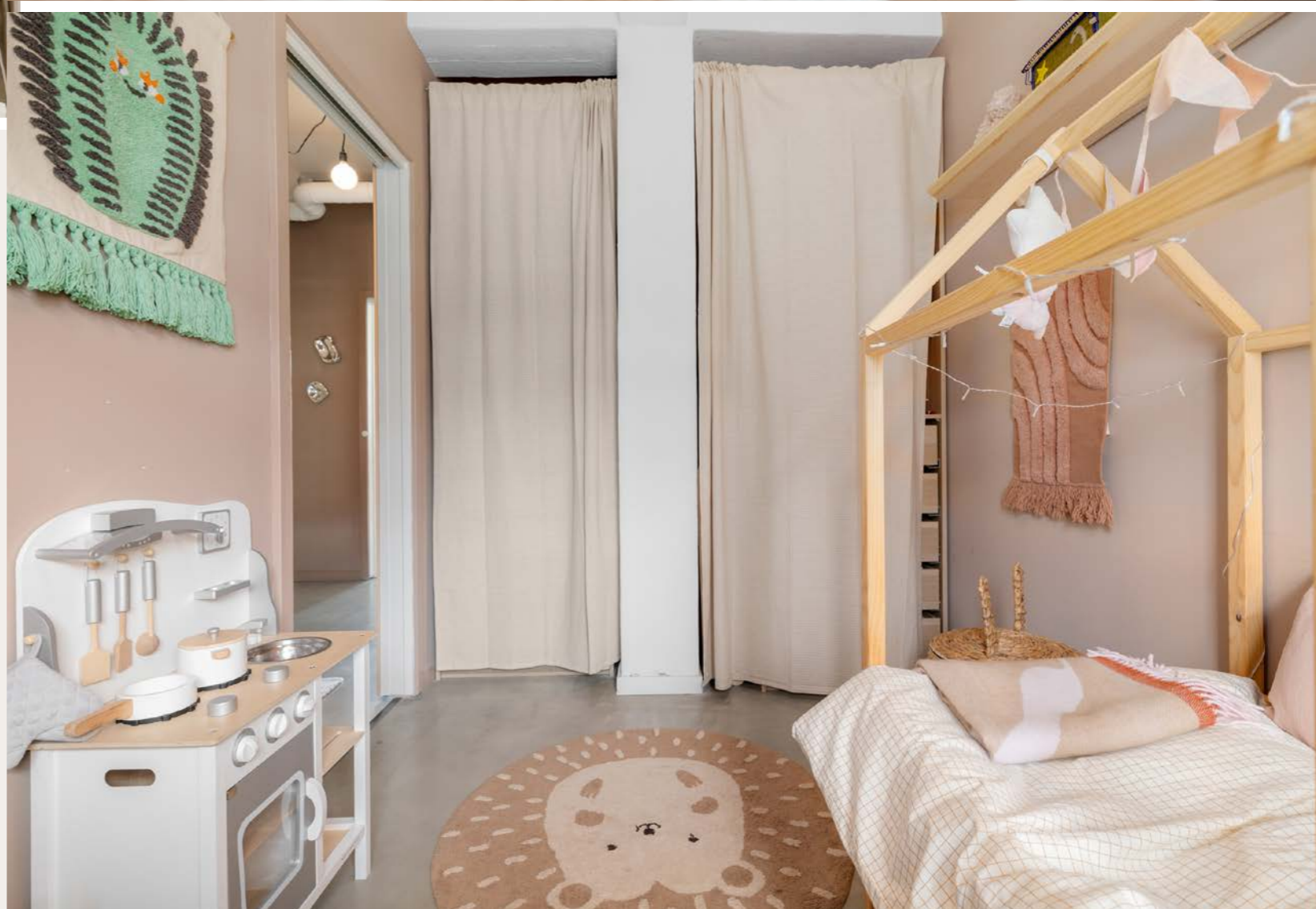




I disse harmoniske omgivelsene er det lett å drømme seg bort!



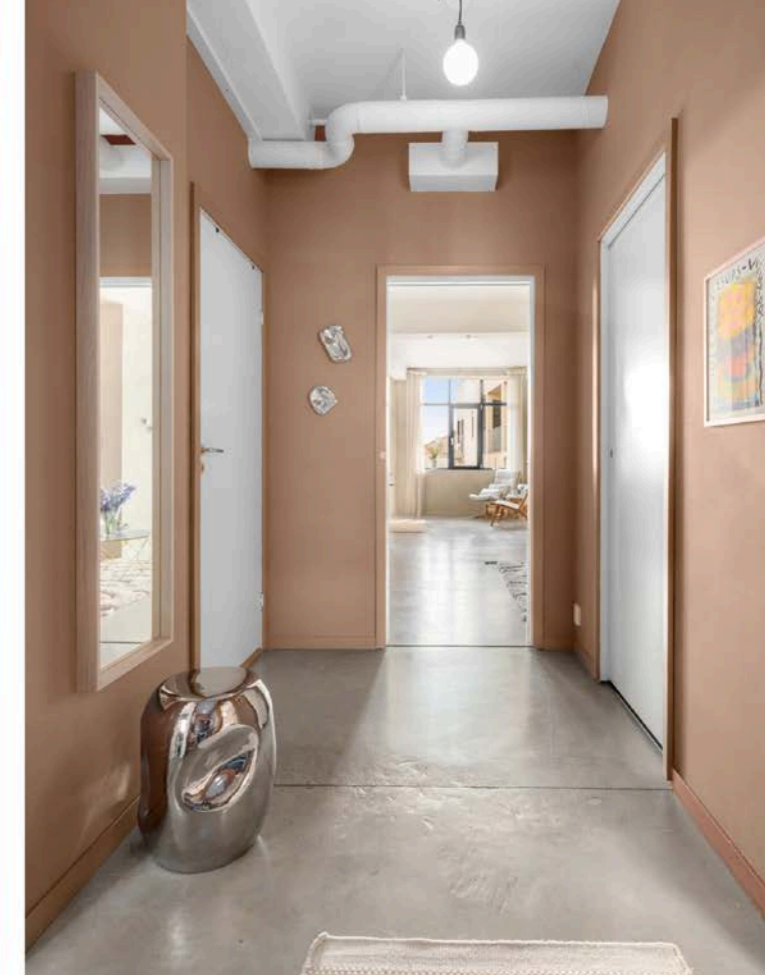
Soverom 2 har også en veldig god størrelse, og er malt i fargen Senses fra Jotun. Dette er en dempet, gyllen rosatone som oppleves sløret og elegant. Rommet er i dag benyttet som barnerom, men fungerer også utmerket som et gjesterom og kontor.



Det store og fine baderommet holder en god standard fra 2009 da hele gården ble ombygget/rehabiliteret. Det er varme i gulv og plass til en stor vaskemaskin.

Stilrent uttrykk på servantinnredningen og et stort innfelt hjørnespeil. Godt med oppbevaringsplass i servantskap og det ekstra høyskapet.





I gangarealet er det enkel tilgang til et stort walk-in /omkledningsrom.

Det store og luftige inngangspartiet er malt i fargen Adventure fra Jotun. Her er det godt med plass til ulike oppbevaringsløsninger langs veggene.

Leie eller eie p-plass?

Det er enkel tilgang via heis til sameiet garasjeanlegg. Det er gode muligheter for leie av p-plass her.

Garasjeplass nr 5 med elbil-lader kan også kjøpes av selger. P-plassen er ikke inkludert i prisantydningen. Fastpris kr 500.000,-.






Området har et av Oslos beste kollektivtilbud.
Det er ellers kort vei til et yrende cafeliv, restauranter, parker m.m.









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: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

4. etasje

BRA-i: 83 kvm Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket "C-405". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0405. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 3,0 m. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 82,5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

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. Det samme gjelder Konghellegata Fitcake. Valentino pizza i Trondheimsveien kan anbefales og Bislett kebab. 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.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdører med isolerglass fra 2009. Brannklassifisert (EI 30) entredør med elektronisk dørlås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG2

Vinduer og dører

Det opplyses om trekk fra balkongdøren. Vinduet på hovedsoverommet har defekt låsemekanisme. Entrédøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har bruksslitasje og

enkelte hakk i overflaten.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak: Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Veggfliser med bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Gulvfliser med bruksslitasje og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Sprekkdannelser i fire gulvfliser i dusjonen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av bom og utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TGIU

4. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Tre sprukne fliser i dusjen. Svartsopp på fuger i dusj innerst i hjørnet mot dusjdørene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2024, Ukjent

Beskrivelse: Vannlekkasje i trappeoppgangen da et rør frøs i januar 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Sølvkre har blitt observert i leiligheten. Sist i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2025, ABC rørteknikk/Akershus miljø AS

Beskrivelse: Tilbakeslag av vann i kjøkkenvask.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2025, Din ventilasjon AS

Beskrivelse: Service på ventilasjonsanlegg i 2025 i regi av sameiet.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2025, Montera AS

Beskrivelse: Sikring har gått ved samtidig bruk av stekeovn og platetopp på høy effekt. Eltilsyn fra Elvia den 16.10.2025 der det ikke ble funnet avvik.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2025, Brodal Elektro og Montera AS

Beskrivelse: Lagt opp en stikkontakt i stue, innvendig bod og på soverom 2. Lagt opp nye kurser i forbindelse med bytte av kjøkkenøy.

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

Ja

Beskrivelse: Etablering av bolig og næring i Hasleveien 28, 30, 36 og 38 og Sinsenveien 11 (saksnummer 202451391) som vil påvirke området

rundt sameiet.

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

Ja

Beskrivelse: Sameiet Rosenhoff fabrikk - Trondheimsveien 139 er en tidligere fabrikk som ble omgjort til leiligheter i 2009. Eiendommen har blitt bygget ut med en ekstra etasje, to takterrasser og en beplantet bakgård i 2018.

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

Ja

Beskrivelse: Innhentet tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. P-plass kan kjøpes etter avtale.

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

Ja

Beskrivelse: Snoren på den ene rullgardina i stue har røket. Rullgardina fungerer fortsatt helt fint.

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

Ja

Beskrivelse: Åpne/lukke mekanismen på vinduet på soverom 1 er defekt. Det er også tilfelle for andre i sameiet. Det kan tidvis oppleves noe trekk fra balkongdør.

Innhold

Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Byttet dørlås til Yale doorman (Låsesmed 24-7)

2025:

- El tilsyn Elvia uten anmerkninger

- Service oppvaskmaskin (Servicekompaniet)

- Byttet fronter på kjøkkenskap (Kjøkkenfornyeren)

- Nytt kjøleskap med montering (Elkjøp)

- Ny kjøkkenøy (Montera)

- Lagt opp en ekstra kurs i sikringsskapet og montert komfyrvakt (Montera)

- Montert waterguard (Flow rørservice AS)

- Lagt opp stikkontakter i stue, bod og soverom 2 (Brodal elektro)

- Spylt og rensset avløpsrør på kjøkken (ABC rørservice)

- Byttet motor på ventilasjonsanlegget (Din Ventilasjon)

2022:

- Byttet gulv og lister og malt vegger i bod (egeninnsats)

- Ny komfyr og koketopp

- Ny dørcalling (gjennom sameiet)

2021:

- Ny oppvaskmaskin med montering (Skousen)

2020:

- Satt opp høyskap på bad (egeninnsats)

2019:

- Byttet Gulv, lagt nye lister og malt vegger i stue, gang, soverom 1 og soverom 2 (egeninnsats)

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har i høst, etter reforhandling med Telenor, kuttet TV-kostnaden som betales via felleskostnadene, og beholder kun 1000/1000 Mbps internett. Alle får 200 poeng som fritt kan omdisponeres for å tilpasse den enkeltes TV/Internettbehov. T-We pakke kan byttes mot internetthastighet, eller kjøpes som tilleggstjeneste. Slike endringer må avtales med Telenor individuelt og vil faktureres fra Telenor til den enkelte beboer utenom felleskostnadene.

Parkering

Garasjeanlegg i underetasje med enkel tilgang via heisen.

Garasjeplass nr 5 med elbil-lader i garasjeanlegg kan kjøpes fra selger til fastpris kr. 500.000,- dersom ønskelig. Denne er ikke inkludert i prisantydningen.

Plassen koster kr 200,- pr. måned, som dekkes via felleskostnader.

Forsikringselskap og Polisenummer

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverommene. Varmekabler i bad.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 500 000,-

Omkostninger kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

6 178 (Andel av fellesgjeld)

7 506 178 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

187 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

189 040 (Omkostninger totalt) 200 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 695 218 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 707 118 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 709 918 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 798 052 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 192 206 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

82/15012

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 279,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 2 616,-
- Energi kr 1 194,-
- Avsetning vedlikehold kr 200,-
- Internett kr 269,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4279

Andel Fellesgjeld

Kr 6 178

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Andel fellesformue

Kr 41 230

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 139;

Organisasjonsnummer

993629642

Om sameiet

Sameiet Trondheimsveien 139 ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 993 629 642. Sameiet består av 144 eierseksjoner, hvorav 9 er næringsseksjoner. Forretningsfører for selskapet er Solibo AS. Sameiets hjemmeside er <https://home.solibo.no/beta/companies/trondheim-sveien139/contact>.

Styreleder: Harald Andre Pedersen.

Det er inngått en serviceavtale med Oslo Bygg, drift og vedlikehold (OBDV) for vedlikehold og reparasjon av balkongdører, vinduer og inngangsdører.

Vedlikehold/service og teknisk drift i sameiet

- Forsikringssaker: Flere mindre skader hvor forsikring ikke har blitt brukt. 4 forsikringskader.
- Heiser: Oppgradering til 4G er gjennomført i alle heiser grunnet nedstenging av 2G. I tillegg har det vært årskontroll og jevnlig vedlikehold/service.
- Garasjeport: Flere utfordringer med portene. Alle deler byttet ut.

- HC port og dør i KH10: Betydelig service på dører.
- Svalgang KH8 og KH10: Det er identifisert behov for utbedringer grunnet manglende fall og drenering. Utbedring foretas vår/sommer 2026. Lagt inn i årets budsjett.
- Vindusvask: Styret avvirket vindusvask i 2025 da vi ikke var fornøyd med løsningen. Det viser seg også at seksjoner i Trondheimsveien 139 ikke får vindusvask da kommunen ikke har gitt tillatelse til å bruke lift etc på denne siden. Vindusvask for sameiet vil derfor ikke bli innført grunnet likebehandlingsprinsippet. Styret er per dags dato i dialog med kommunen.

-Renhold: Det har vært gjentatte klager på kvalitet. Nytt firma har startet opp 01.01.2026, flere befaringer med andre leverandører for å sikre bedre avtale og kvalitet jobbes med kontinuerlig.

- MC-parkering: Leieordning for 3 plasser er økt til 4 og formalisert. Inntekter går til sameiet og blir disponert mtp oppgraderinger, vedlikehold etc i garasjen. Egen post blir opprettet for MC-parkering i økonomiske rapporter.

- Skadedyr: Rotteproblematikk i området er fulgt opp i samarbeid med Rentokil.

- Innhenting av tilbud: Styret har innhentet tilbud på utbedring av takhager og utvidelse av sykkelparkering. Utbedring av takhager er lagt inn i budsjett for 2026, utvidelse av sykkelparkering er opprettet som sak på årsmøtet 2026.

Sosialt:

- Sosialkomiteen har gjennomført mini loppemarked i april, sommerfest i juni, utekino i oktober, konseptet «Strikk & Skravl» startet i oktober og arrangeres en gang i måneden og fortsetter med dette fremover. Neste arrangement er i april 2026, vi avsluttet året med julegrantenning i desember. Komiteen oppfordrer til at sameiere engasjerer seg i

arbeidet til komiteen og deltar på kommende aktiviteter. Minner om Sosialfabrikken bloggside for informasjon:

<https://rosenhoffsosialfabrikk.blogspot.com/>

- Det ble kjøpt inn ny grill til bakgården. Denne er gassdrevet, beboere må besørge gass selv. Husk å alltid rengjøre griller etter bruk.
- Det ble bevilget kr 29.551 til fellesarrangement i 2025 (dugnad, sosialkomite etc.).
- Gjennomført to dugnader, vår og høst med godt oppmøte og hyggelig samvær.

Disponible midler per 31.12.2025 er kr 4.480.702, en økning fra kr 3.500.641 året før. Dette tilsvarer en styrking av likviditeten på om lag kr 980.000. Bankinnskudd utgjør kr 4.576.566 ved årsslutt.

Dagens fasade tåler ikke ordinær vask, og det vil være nødvendig med en samlet vurdering og plan for oppgradering. Oppbygging av økonomisk buffer er derfor fortsatt en prioritet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert hos selskapet.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

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

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 stamledningsnettet 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.

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 160, seksjonsnummer 87 i Oslo kommune. Gårdsnummer 83, bruksnummer 160, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

26.04.1938 - Dokumentnr: 1938/912124-1/105 -

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: 1938/10046-1/105 -

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: 1941/8036-1/105 -

Erklæring/avtale

VEDR. BRANNVEGG

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1951 - Dokumentnr: 1951/782-1/105 -

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: 1958/4338-1/105 -

Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1972 - Dokumentnr: 1972/3593-1/105 -

Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2019 - Dokumentnr: 2019/1400138-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 5 500 000

Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring til bolig og næringsvirksomhet samt om- og påbygg av eksisterende bebyggelse, datert

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert

mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger, forretninger, kontor, industri (lager) og bevertning

Følger reguleringsplan S-4249 (TRONDHEIMSVEIEN 139 OG SINSENVEIEN 4), som er en endret reguleringsplan. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretninger, kontor, industri (lager) og bevertning. Eiendommene skal ha avkjørsel fra Sinsenveien.. 21.06.2006

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 Andre sikringssoner i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Adgang til 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.

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

Kjøpsbetingelser

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitalt prospekt

6 500 Fotograf

19 900 Markedspakke Premium

6 900 Oppgjørshonorar

5 250 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetsstillelse

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 390 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Utleggsgebyr (kr. 1.000,-ekstra ved utlegg for styling)

0 Visninger/overtakelse per stk. - kr. 2.800,- (2 første visninger gratis)

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 75 902

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 bistås av

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Katrine Edvardsen

Partner / Eiendomsmegler

katrine.edvardsen@aktiv.no

Tlf: 452 68 538

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,

organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Tilstandsrapport

📍 Konghellelegata 8 , 0570 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 160, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2320

Eiendomsverdi ref nr: DC6966

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av gang, bad, bod, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Byttet dørlås til Yale doorman (Låsesmed 24-7)

2025:

- El tilsyn Elvia uten anmerkninger
- Service oppvaskmaskin (Servicekompaniet)
- Byttet fronter på kjøkkenskap (Kjøkkenfornyeren)
- Nytt kjøleskap med montering (Elkjøp)
- Ny kjøkkenøy (Montera)
- Lagt opp en ekstra kurs i sikringsskapet og montert komfyrvakt (Montera)
- Montert waterguard (Flow rørservice AS)
- Lagt opp stikkontakter i stue, bod og soverom 2 (Brodal elektro)
- Spylt og rensset avløpsrør på kjøkken (ABC rørservice)
- Byttet motor på ventilasjonsanlegget (Din Ventilasjon)

2022:

- Byttet gulv og lister og malt vegger i bod (egeninnsats)
- Ny komfyr og koketopp
- Ny dørcalling (gjennom sameiet)

2021:

- Ny oppvaskmaskin med montering (Skousen)

2020:

- Satt opp høyskap på bad (egeninnsats)

2019:

- Byttet Gulv, lagt nye lister og malt vegger i stue, gang, soverom 1 og soverom 2 (egeninnsats)

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rosenhoff Fabrikker er et gammel fabrikkbygg ombygget til leiligheter i 2009. Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong/stål, utvendig med store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon teknet med papp. Oppgangstrapp og svalgang i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdører med isolerglass. Brannklassifisert (EI 30) entredør med elektronisk dør. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av betonggulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurte speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med matte- og glatte fronter med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, sort underlimt oppvaskkum, fritthengende ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i stue/kjøkken. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverommene. Varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue/kjøkken. Dørcalling med monitor er plassert i gang. Innfelte lys i himling i bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Trondheimsveien 139 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 629 642. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Konghellegata 8-14. Sinsenveien 4 B-D. Trondheimsveien 139 A-D. Sameiet består av 154 seksjoner, hvorav hvorav 144 boligseksjoner, 1 garasjeeksjon og 9 næringsseksjoner. Tomten er på 4 628,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 83-160.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

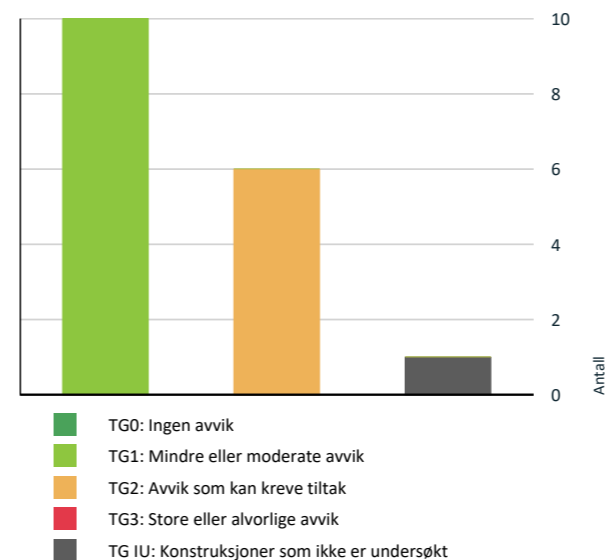
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med isolerglass fra 2009. Brannklassifisert (EI 30) entredør med elektronisk dørlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses om trekk fra balkongdøren. Vinduet på hovedsoverrommet har defekt låsemekanisme. Entrédøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har bruksslitasje og enkelte hakk i overflaten.

Konsekvens/tiltak

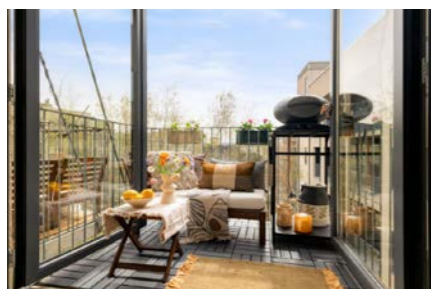
- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflatene består av betonggulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurte speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Prefabrikkert badromsmodul fra ombygningsperioden og har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for badrom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser med bruksslitasje og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Sprekkdannelse i fire gulvfliser i dusjonen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av bom og utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurte speil og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Hulltaking mot dusjonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot naboseksjon og sjakt. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med matte og glatte fronter med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, sort underlimt oppvaskkum, fritt hengende ventilator og integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin og kjøll/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert.

Tilstandsrapport



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i stue/kjøkken. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverommene. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarmesystemet er i fungerende stand. Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue/kjøkken. Dørcalling med monitor er plassert i gang. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i bad. Avsluttet tilsynssak fra 16.10.2025.

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

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapp i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue/kjøkken.



Dørcalling med monitor er plassert i gang.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

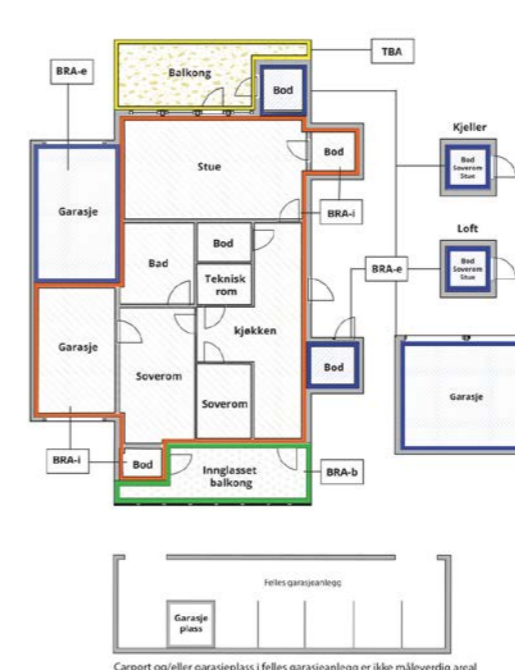
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakknyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	83			83	3
Kjeller		5		5	
SUM	83	5			3
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0405. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 3,0 m. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 82,5 kvm.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket "C-405". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Martin Øverlien Myhre	Kunde
	Maria Engebakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	160		87	4628.5 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Konghellegata 8

Hjemmelshaver

Engebakken Maria, Myhre Martin Øverlien

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Trondheimsveien 139	82 / 15012	Solibo AS 993 629 642	993629642

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Rosenhoff i et veietablert område. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Kort avstand til Carl Berners plass med alle bymessige servicetilbud og "handlegater" blant annet på Grünerløkka med mangeartede forretninger, kafeer, restauranter, servicetilbud m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Torshovparkene og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Trondheimsveien 139 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 629 642. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Konghellegata 8-14. Sinsenveien 4 B-D. Trondheimsveien 139 A-D. Sameiet består av 154 seksjoner, hvorav hvorav 144 boligseksjoner, 1 garasjeeksjon og 9 næringsseksjoner. Tomten er på 4 628,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 83-160.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://www.rosenhoff-fabriker.no/#om-oss> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Rosenhoff Fabrikker er et gammel fabrikkbygg ombygget til leiligheter i 2009. Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong/stål, utvendig med store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Oppgangstrapp og svalgang i betong. Heis med kommunikasjon til vaktstasjon fra heiskeupe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026	Signert 12.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



bankID
Engebakken, Maria
SIGNERT
25.04.2026

bankID
Myhre, Martin Øverlien
SIGNERT
25.04.2026

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Øverlien Myhre
Maria Engebakken

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Konghellegata 8
0570 Oslo

0301-83/160/0/87

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1002260035 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tre sprukne fliser i dusjen. Misfarging på fuger

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet fuger langs gulv og innside dusjkabinett. Lagt nye silikonfuger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannlekkasje i trappeoppgangen da et rør frøs i januar 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i regi av sameiet.

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

♦ Ja

Sølvkre har blitt observert i leiligheten. Sist i 2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tilbakeslag av vann i kjøkkenvask

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ABC rørteknikk/Akershus miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Spylt og renset avløpsrør på kjøkken.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Service på ventilasjonsanlegg i 2025 i regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Din ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Service på ventilasjonsanlegget. Ble byttet motor på ventilasjonsanlegget.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sikring har gått ved samtidig bruk av stekeovn og platetopp på høy effekt. Eltilsyn fra Elvia den 16.10.2025 der det ikke ble funnet avvik.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Montera AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser i forbindelse med bytte av kjøkkenøy.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Brodal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp en stikkontakt i stue, innvendig bod og på soverom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Montera

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser i forbindelse med bytte av kjøkkenøy.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Etablering av bolig og næring i Hasleveien 28, 30, 36 og 38 og Sinsenveien 11 (saksnummer 202451391) som vil påvirke området rundt sameiet.

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

4



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sameiet Rosenhoff fabrikk - Trondheimsveien 139 er en tidligere fabrikk som ble omgjort til leiligheter i 2009. Eiendommen har blitt bygget ut med en ekstra etasje, to takterrasser og en beplantet bakgård i 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tiltaket er godkjent av kommunen (saksnummer 201500480).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Innhentet tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Snoren på den ene rullgardina i stue har røket. Rullgardina fungerer fortsatt helt fint.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Åpne/lukke mekanismen på vinduet på soverom 1 er defekt. Det er også tilfelle for andre i sameiet. Det kan tidvis oppleves noe trekk fra balkongdør



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Konghellegata 8 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 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

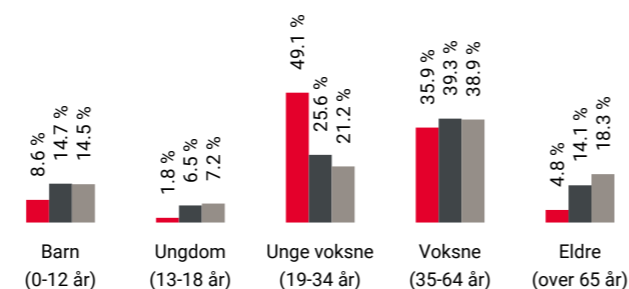
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min	0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	15 min	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 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 76/100

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

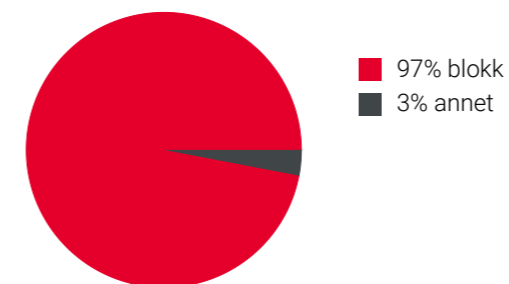
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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.»

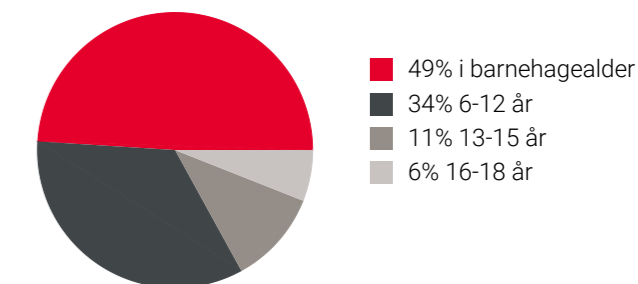
Sitat fra en lokalkjent



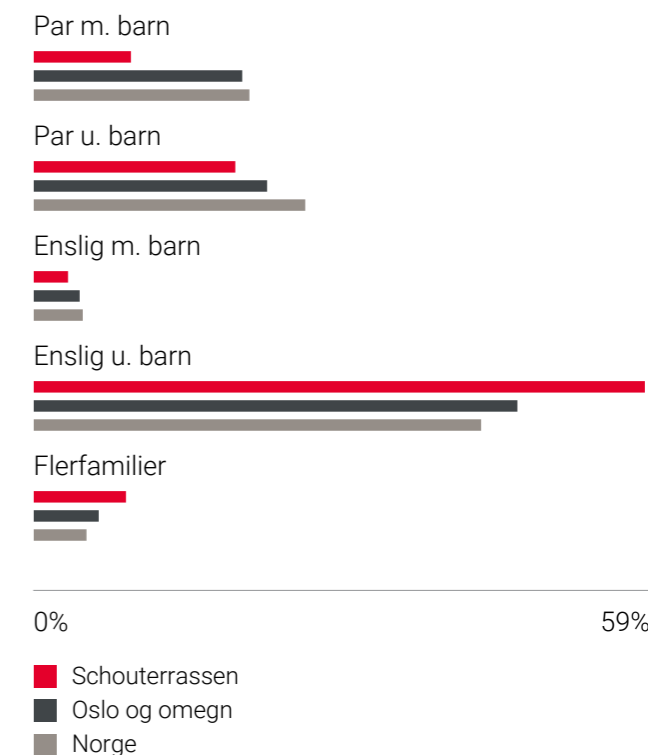
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	3 min
Apotek 1 Carl Berner	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

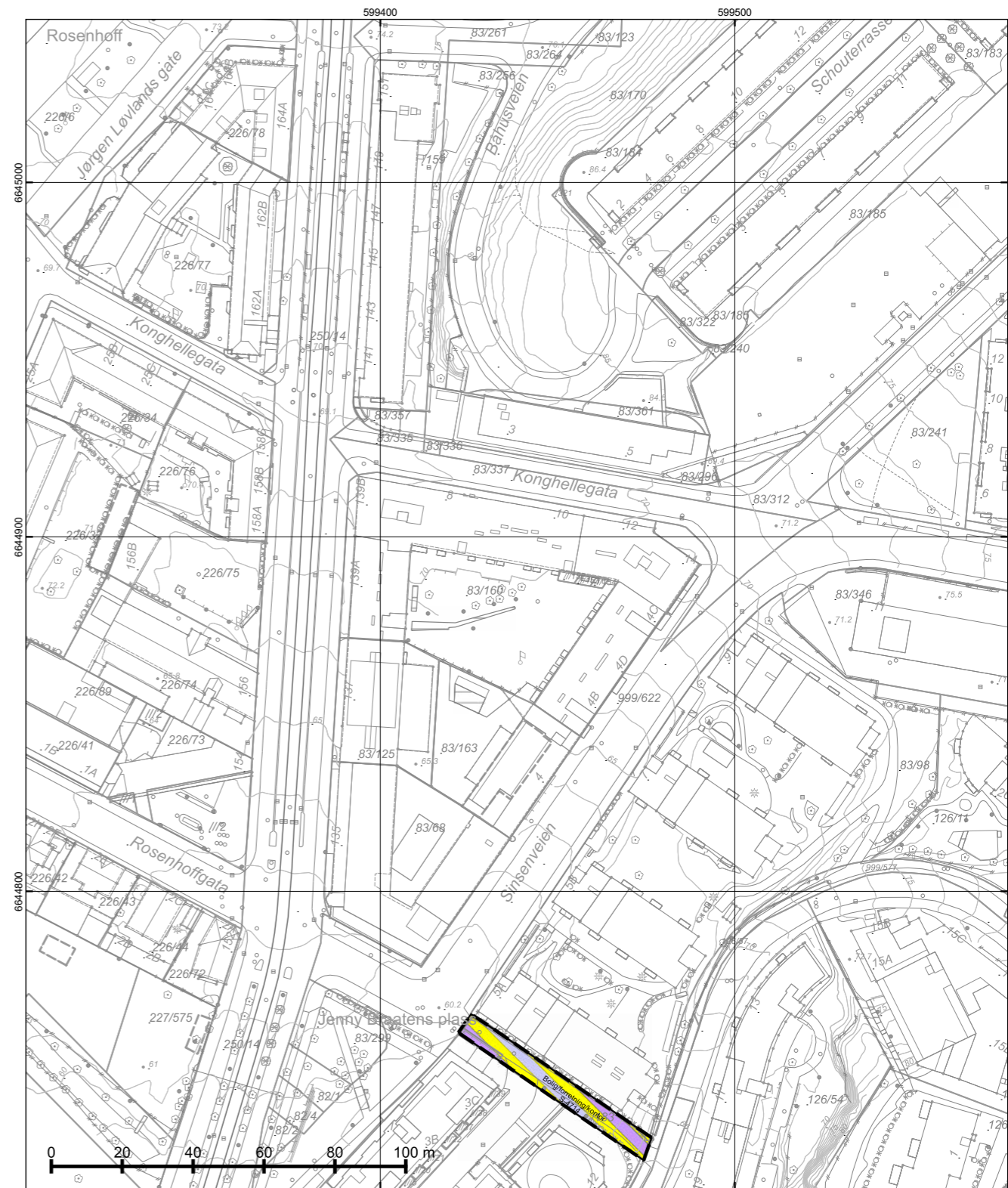
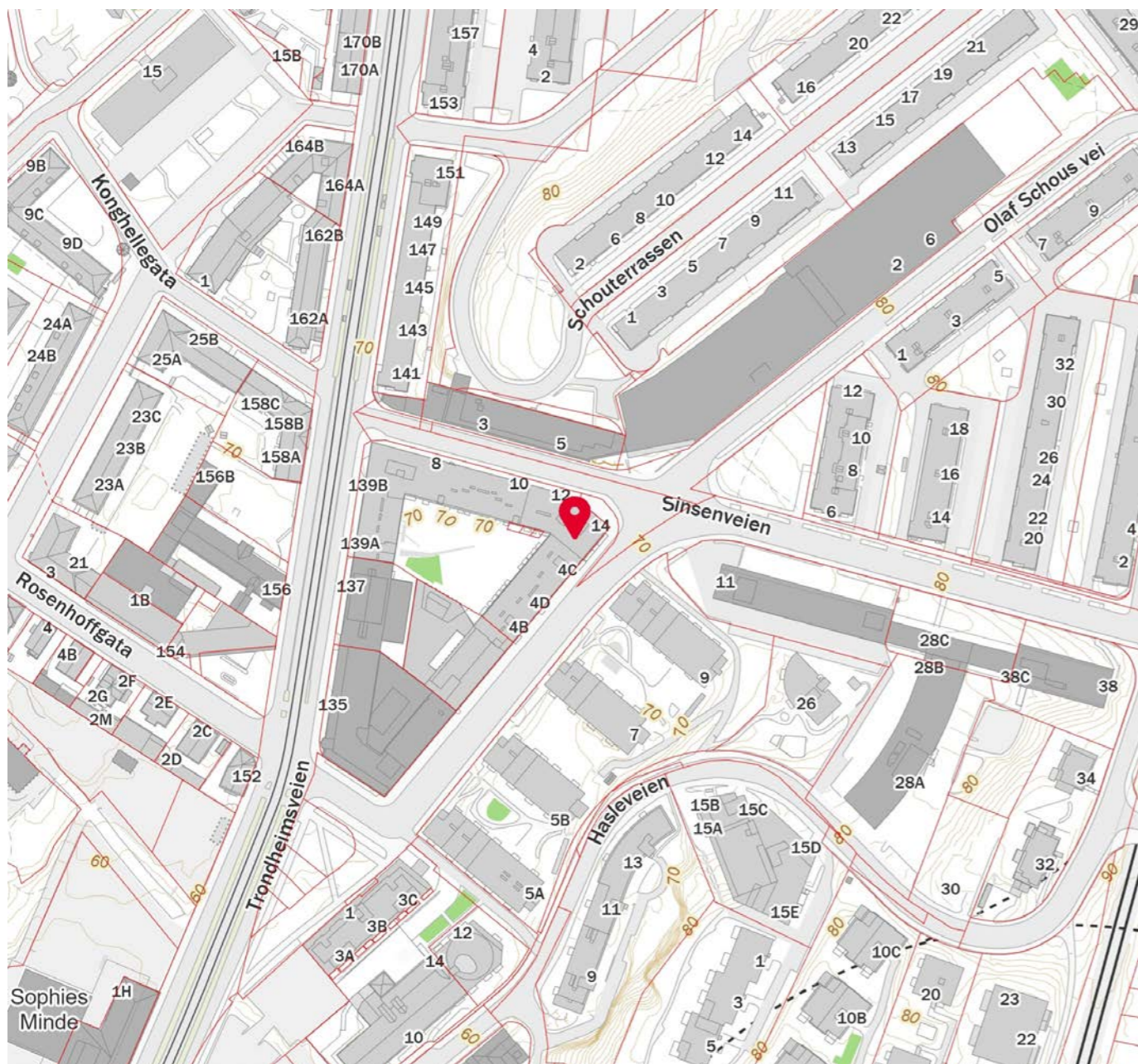
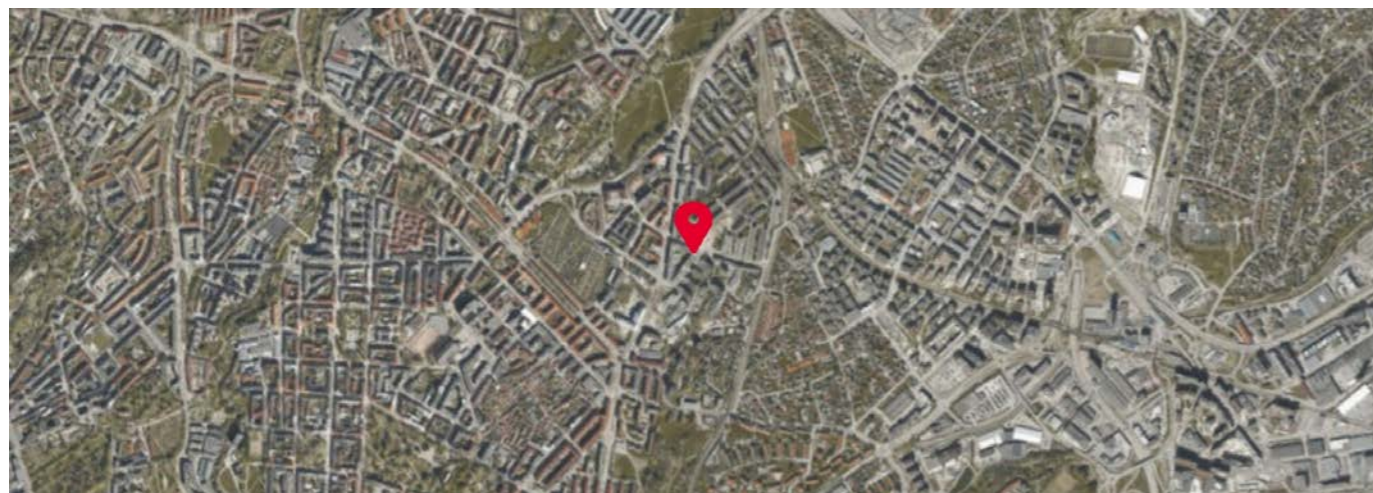


Familiesammensetning




Sivilstand

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

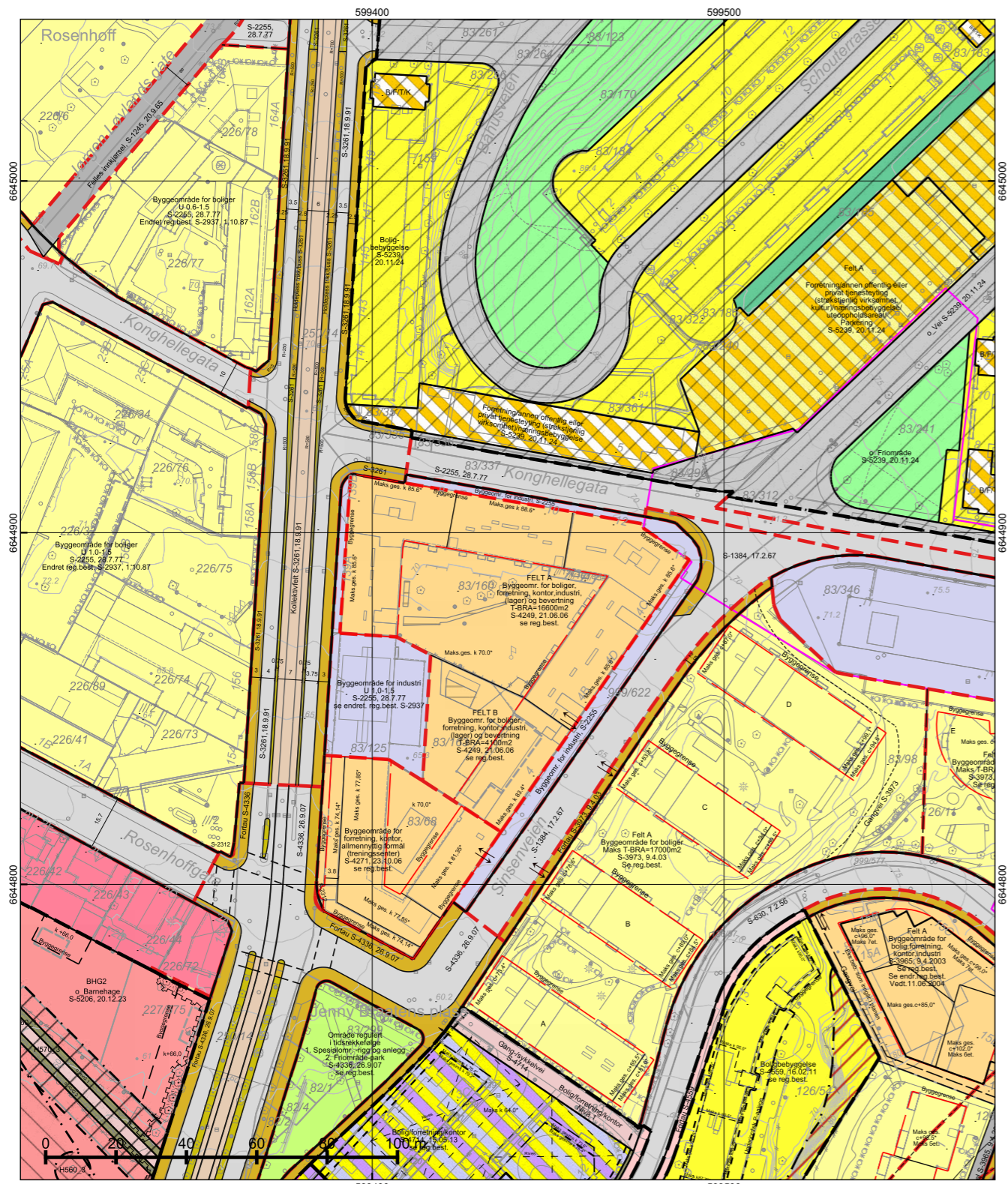


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 08.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 155626/ 86529992</p> <p>Adresse: Konghellegata 8</p> <p>Gnr/Bnr: 83/160</p>	

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



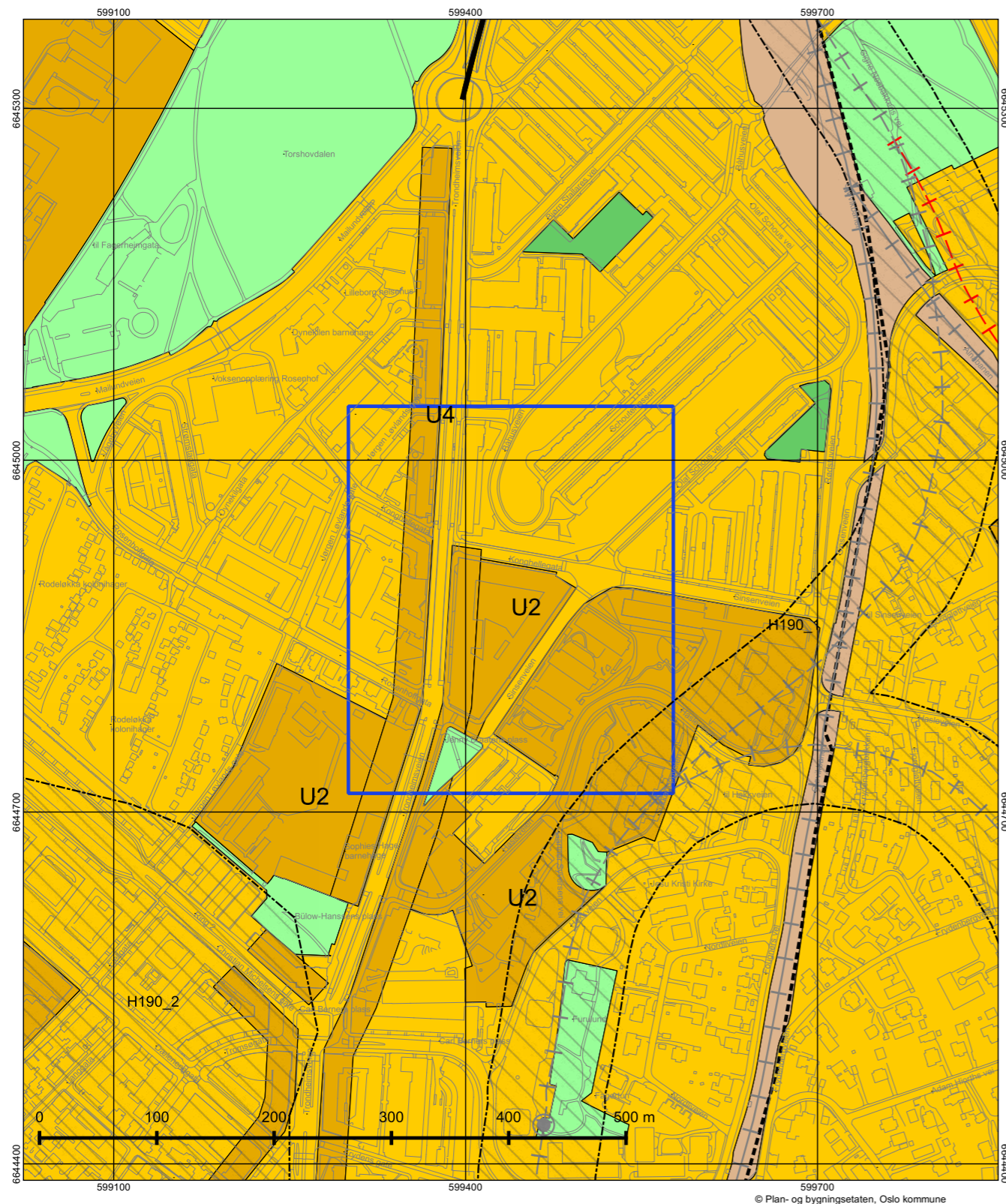
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmenntilg
- 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.
- 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-/sykkelvei
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- 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)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark						
Dato: 08.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 155626/ 86529992</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td>Adresse: Konghellegata 8</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 83/160</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 155626/ 86529992	Deres ref.:	Adresse: Konghellegata 8	Kommentar:	Gnr/Bnr: 83/160		
PlottID/Best.nr: 155626/ 86529992	Deres ref.:							
Adresse: Konghellegata 8	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 83/160								



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155626/86529992
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



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 luften 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 parabolantennener. Markiser og lignende må ikke anbringes utvendig på bygningene uten tillatelse fra styret.

4. Sjøppel - avfall

Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke henseseset 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 luften 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 sikringskap 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 ødeleggelse 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 ødeleggelse 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-fabriker.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 bruksenhetens 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 forgreiningpunktet på stamledningsnett 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 seksjonseierne som seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseiernes 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 besluttes 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 en 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 forretningsføreren 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 besluttes, 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

Endret på årsmøte 19.05.20

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 regnskapsføring. 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)

Endret på årsmøte 19.05.20

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 unnløstelse 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



Ordinært årsmøte

Sameiet Trondheimsveien 139

14. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK OG DIGITALT FORMØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved digitalt formøte (høring), med etterfølgende skriftlig avstemming.

Styret ønsker deg velkommen til formøtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Informasjon om hvordan du deltar i formøte finner du lenger ned i innkallingen.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil det gjennomføres et formøte. Tidspunktet for formøte (høringen) finner du lenger ned i innkallingen.

HVORDAN STEMME DU?

Når formøte er gjennomført vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 10.04.26

Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Trondheimsveien 139

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Dato for formøte: 14.04.2026
Tidspunkt: kl. 17.30
Sted: Rodeløkka Vel, Tromsøgata 22 C 0565 Oslo

Åpent for skriftlig avstemming: 15.04.2026 kl. 12.00 til og med 22.04.2026 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme](#)

Eller benytt QR-kode



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. TILGANG TIL TERRASSER HELE ÅRET

6. INNFØRING AV TO ÅRLIGE SAMEIERMØTER MELLOM STYRET OG SAMEIERNE BAKGRUNN

7. TILFLUKTSROM OG FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVN 139

8. STYRESAMMENSETTING

9. UTBEDRE OG UTVIDE SYKKELPARKERINGEN I BAKGÅRD

10. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Martin Solheim

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Martin Solheim.

Som protokollvitne foreslås protkollvitne. Blir valgt som et benkeforslag under høringsmøtet da det ikke har kommet noen forslag.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder:	Harald Andre Pedersen	På valg:	2026
Styremedlem:	Kristin Billie	På valg:	2026
Styremedlem:	Christian Stein Grading	På valg:	2027
Varamedlem:	Henrik Christopher Sandsdalen	På valg:	2026
Varamedlem:	Catrine Haga	På valg:	2027

Valgkomitè:	Carmen Elisabeth Francine Julien Neyrinck	På valg:	2026
Valgkomitè:	Jørgen Fredrik Hammer Lund	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/beta/companies/trondheimsveien139/contact>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring

Polisenummer: 34868875

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Årsberetning 2025

Sameiet Trondheimsveien 139

1. Innledning

Styret har i 2025 bestått av Harald André Pedersen (styreleder), Christian Stein Grading (nestleder), Kristin Blilie (styremedlem), Catrine Haga (varamedlem) og Henrik Sandsdalen (varamedlem). Det har vært god kontinuitet i styret gjennom året. Det er avholdt jevnlig styremøter, og saker er behandlet systematisk og grundig.

2. Økonomi

Sameiet hadde i 2025 et positivt årsresultat på kr 23.322, sammenlignet med et resultat året før på kr 1.118.884. Resultatet i 2025 er vesentlig lavere, noe som blant annet skyldes høyere driftskostnader, inkludert økte energikostnader. Det er også bokført kostnader knyttet til fjernvarme som delvis tilhører 2024, hvor kr 223.701 skulle vært periodisert året før.

Disponible midler per 31.12.2025 er kr 4.480.702, en økning fra kr 3.500.641 året før. Dette tilsvarer en styrking av likviditeten på om lag kr 980.000. Bankinnskudd utgjør kr 4.576.566 ved årsslutt.

Forsikringspremien økte til kr 427.934, mens kostnader til vedlikehold økte til kr 1.651.851, opp fra kr 1.230.411 året før.

Driftskostnadene totalt beløp seg til kr 8.638.782, mens samlede inntekter var kr 8.530.083. Renteinntektene var på kr 132.022, på nivå med året før. Styrehonorar var kr 305.000.

Sameiets egenkapital økte til kr 4.495.202

Til tross for et positivt resultat i 2025, er det viktig å merke seg at resultatnivået er betydelig lavere enn året før. Samtidig er det kjent at byggets fasader er i en sårbar tilstand, og det må påregnes betydelige vedlikeholdskostnader knyttet til fasadearbeid i løpet av de kommende årene. Dagens fasade tåler blant annet ikke ordinær vask, og det vil være nødvendig med en samlet vurdering og plan for oppgradering. Oppbygging av økonomisk buffer er derfor fortsatt en prioritet,

3. Forretningsfører og revisjon

Forretningsfører er Solibo. Revisor er BDO

4. Vedlikehold/service og teknisk drift

- **Forsikringsaker:** Flere mindre skader hvor forsikring ikke har blitt brukt. 4 forsikringsskader.
- **Heiser:** Oppgradering til 4G er gjennomført i alle heiser grunnet nedstenging av 2G. I tillegg har det vært årskontroll og jevnlig vedlikehold/service.
- **Garasjeport:** Flere utfordringer med portene. Alle deler byttet ut.
- **HC port og dør i KH10:** Betydelig service på dører.
- **Svalgang KH8 og KH10:** Det er identifisert behov for utbedringer grunnet manglende fall og drenering. Utbedring foretas vår/sommer 2026. Lagt inn i årets budsjett.
- **Vindusvask:** Styret avviklet vindusvask i 2025 da vi ikke var fornøyd med løsningen. Det viser seg også at seksjoner i Trondheimsveien 139 ikke får vindusvask da kommunen ikke har gitt tillatelse til å bruke lift etc på denne siden. Vindusvask for sameiet vil derfor ikke bli innført grunnet likebehandlingsprinsippet. Styret er per dags dato i dialog med kommunen.
- **Renhold:** Det har vært gjentatte klager på kvalitet. Nytt firma har startet opp 01.01.2026, flere befaringer med andre leverandører for å sikre bedre avtale og kvalitet jobbes med kontinuerlig.
- **MC-parkering:** Leieordning for 3 plasser er økt til 4 og formalisert. Inntekter går til sameiet og blir disponert mtp oppgraderinger, vedlikehold etc i garasjen. Egen post blir opprettet for MC-parkering i økonomiske rapporter.
- **Skadedyr:** Rotteproblematikk i området er fulgt opp i samarbeid med Rentokil.
- **Innhenting av tilbud:** Styret har innhentet tilbud på utbedring av takhager og utvidelse av sykkelparkering. Utbedring av takhager er lagt inn i budsjett for 2026, utvidelse av sykkelparkering er opprettet som sak på årsmøtet 2026.

5. Sikkerhet og forebygging

- Det er gjennomført vurderinger av bygningsmessig sårbarhet for vannlekkasjer. Ante vår altmuligmann og rørlegger er engasjert til å utarbeide rapport og anbefalte tiltak. Arbeidet og gjennomgang av bygget videreføres som en årlig gjennomføring.
- Automatikkservice har oppgradert overvåkningssystemet til å dekke større områder og ha større følsomhet ved bevegelser.
- Styret ønsker å belyse at det er undersøkt nærmere, og setter i gang tiltak når det gjelder tilgang til felles bakgård gjennom nabogårder, arbeidet med dette fortsetter i 2026. Dette på bakgrunn av rapportert tyveri fra eiere i sameiet og med hensikt om å bevare tryggheten.

7. Informasjon og kommunikasjon

- Hjemmesiden rosenhoff-fabriker.no er på vei til å bli avviklet, vi anbefaler beboere å bruke Solibo for oppslag og henvendelser inntil videre.
- Forbedret rutiner for e-post og beboerhenvendelser, inkludert ansvarsfordeling i styret. Facebook-siden er ikke en side styret ønsker å bruke som kommunikasjonsplattform til styresaker.

8. Sosialt og bomiljø

- Sosialkomiteen har gjennomført mini loppemarked i april, sommerfest i juni, utekino i oktober, konseptet «Strikk & Skravl» startet i oktober og arrangeres en gang i måneden og fortsetter med dette fremover. Neste arrangement er i april 2026, vi avsluttet året med julegrantenning i desember. Komiteen oppfordrer til at sameiere engasjerer seg i arbeidet til komiteen og deltar på kommende aktiviteter. Minner om Sosialfabrikkens bloggside for informasjon: <https://rosenhoffsosialfabrikk.blogspot.com/>
- Det ble kjøpt inn ny grill til bakgården. Denne er gassdrevet, beboere må besørge gass selv. Husk å alltid rengjøre griller etter bruk.
- Det ble bevilget kr 29.551 til fellesarrangement i 2025 (dugnad, sosialkomite etc.).
- Gjennomført to dugnader, vår og høst med godt oppmøte og hyggelig samvær.

9. Avslutning

Styret vil takke beboerne for samarbeidet i 2025. Det er gjennomført mange små og store tiltak for å ivareta og videreutvikle byggets tekniske tilstand og bomiljø. Sameiets økonomi er styrket betydelig.

Vi ser frem til videre samarbeid i 2026.

Oslo, mars 2026

Styret i Sameiet Trondheimsveien 139

- Harald André Pedersen, styreleder
- Christian Stein Grading, nestleder

- Kristin Blilie, styremedlem
- Catrine Haga, varamedlem
- Henrik Sandsdalen, varamedlem

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Orgnr: 993 629 642

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	3 500 641	2 404 542
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	23 322	1 118 884
Vedlikeholdsfond	956 738	0
Endring langsiktige fordringer	0	-40 185
Avskrivninger	0	17 400
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	980 060	1 096 099
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 480 702	3 500 641
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	5 272 887	3 566 000
Kortsiktig gjeld	792 186	65 359
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 480 702	3 500 641

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innrevde felleskostnader	2	6 374 324	8 462 012	8 473 317	5 821 132
Annen driftsrelatert inntekt	3	2 155 759	93 318	3 078	2 086 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 530 083	8 555 330	8 476 395	7 907 632
Personalkostnader	4	43 005	43 005	43 400	44 600
Styrehonorar	5	305 000	305 000	300 000	316 000
Forsikring		427 934	294 720	350 000	493 177
Forretningsførsel		142 500	186 284	160 000	149 100
Revisjon		0	0	12 000	12 000
Kommunale avgifter		1 049 758	1 898 221	2 116 000	1 096 997
Avskrivninger		0	17 400	0	0
Energi/fyring	6	2 180 910	1 695 826	2 250 000	2 188 400
Kabel-TV/internett		1 139 762	1 013 468	1 051 000	431 000
Kostnad sameie		0	0	19 000	0
Vedlikehold	7	1 651 851	1 230 411	0	1 291 055
Vaktmestertjenester		290 968	270 116	0	304 400
Renhold	8	199 329	192 548	0	212 300
Andre driftskostnader	9	1 207 765	422 895	48 100	1 207 987
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 638 782	7 569 894	6 349 500	7 747 016
DRIFTSRESULTAT		-108 699	985 436	2 126 895	160 616
Finansinntekter		132 022	133 587	0	4 800
Finanskostnader		0	139	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-132 022	133 448	0	-4 800
Resultat		23 322	1 118 884	2 126 895	165 416
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	23 322	1 118 884		
SUM DISPONERING		23 322	1 118 884		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Andre driftsmidler		14 500	14 500
Langsiktige fordringer		0	956 738
SUM ANLEGGSMIDLER		14 500	971 238
Kundefordringer		141 965	86 348
Forskuddsbetalte kostnader	11	554 356	424 552
Andre kortsiktige fordringer		0	664 932
Bankinnskudd		4 576 566	2 390 169
SUM OMLØPSMIDLER		5 272 887	3 566 000
SUM EIENDELER		5 287 387	4 537 239
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	10	3 538 464	3 515 142
Vedlikeholdsfond		956 738	956 738
SUM EGENKAPITAL		4 495 202	4 471 880
Leverandørgjeld		483 869	11 250
Annen kortsiktig gjeld	12	308 317	54 109
SUM KORTSIKTIG GJELD		792 186	65 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 287 387	4 537 239

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligsekskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	4 748 976
Kabel-TV/Internett	994 896
Vedlikeholdsfond	358 572
Delsum	6 102 444

Konto garasjer inneholder inntekter som består av vanlig parkering og MC-parkering.	
Parkering	254 200
MC-parkering	17 680
Delsum	271 880
Totalsum innkrevde felleskostnader	6 374 324

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Ekstra kapitalinnkreving	30 848
Elbillading	40 511
Elektrisitet	2 084 400
Sum annen driftsrelatert inntekt	2 155 759

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER	
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 43 005.	
Arbeidsgiveravgift	43 005
Sum personalkostnader	43 005

NOTE 5 - STYREHONORAR
 Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 305 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING	
I forbindelse med fjernvarme blir dette periodisert til måneden som fakturaen gjelder for. I januar 2025 mottok vi faktura for to måneder, desember og januar. Kr 223 701 av den totale kostnaden på kr 1 853 359 skulle egentlig vært resultatført i desember 2024. Derfor er det resultatført en høyere total kostnad for fjernvarme i 2025.	
Elektrisitet	327 551
Fjernvarme	1 853 359
Sum energi/fyring	2 180 910

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	701 993
Vedlikehold VVS	8 856
Vedlikehold elektro	15 186
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	152 781
Drift/vedlikehold heis	99 666
Vedlikehold brannsikring	59 719
Vedlikehold parkering/garasje	244 892
Serviceavtale VVS	113 974
Serviceavtale heis	129 447
Reparasjon og vedlikehold utstyr	22 933
Dører og porter	10 163
Diverse vedlikeholdskostnader	92 243
Sum vedlikehold	1 651 851

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	50 035
Renhold	149 294
Sum renhold	199 329

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	2 000
Renovasjon	963 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	27 228
Leie datasystemer	16 595
Verktøy og redskap	6 373
Inventar	5 477
Driftsmaterialer	1 783
Programvare/lisenser	987
Lyspærer og sikringer	379
Nøkler og låser	-1 407
Egenandeler forsikring	55 920
Kostnader dugnad	5 863
Fellesarrangement	5 259
Konsulentonorar	-4 280
Prosjektledelse	3 588
Vakthold	52 466
Annen fremmed tjeneste	5 090
Telefon	700
Kontingenter	2 933
Styremøter	4 538
Generalforsamling/årsmøte	240
Øredifferanser	-4
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 964
Velferdskostnader	29 551
Annen kostnad	14 874
Sum andre driftskostnader	1 207 765

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	3 515 142
Overført til/fra egenkapital	23 322
Opptjent egenkapital 31.12	3 538 464

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	186 810
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	290 618
Andre forskuddsbetalte kostnader	76 929
Sum forskuddsbetalte kostnader	554 356

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	52 140
Annen påløpt kostnad	253 105
Opprydning ved kundeetablering	1 970
Utlegg	1 103
Sum annen kortsiktig gjeld	308 317

✓ Signert 20-03-2026 12:54:37 UTC

Oneflow ID 13932556 Side 7 / 8

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2025 Resultatregnskap 2025 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen har hatt tidligere praksis at det vedtas etterskuddsvis. Dette blir da vedtatt under årsmøte i år 2026.

Forslag til vedtak:

Det foreslås et honorar til valgkomiteen for gjennomført styreperiode på kr. 10.000,-. (kr. 5.000 pr medlem i valgkomiteen)

Orientering om styrehonorar:

Tidligere har styrehonorar blitt vedtatt forskuddsvis, altså for kommende periode. Styret ønsker nå å endre dette til at honorar vedtas etterskuddsvis, for gjennomført styreperiode.

Siden det allerede er vedtatt at honoraret for 2025 som skal utbetales i 2026, vil styret motta dette i år. Det skal derfor ikke vedtas nytt styrehonorar i år. Jfr. protokoll med vedtak fra 2025 punkt 4 "Godtgjørelse til styret".

5. TILGANG TIL TERRASSER HELE ÅRET

Forslagstiller:

Berit Therese Larsen

Saksgrunnlag:

Jeg har følgende sak som jeg ønsker behandlet av årsmøtet 14. april: Tilgang til takterrasser hele året. Forslag til konkret forslag som det stemmes over: "Felles takterrasser er åpne og tilgjengelige for beboerne i sameiet hele året" Slik det er nå er takterrassene stengt fra oktober til april/mai (med unntak av nyttårsaften, noe som er bra). Det er mange fine høst- og vinterdager der det hadde vært hyggelig å kunne ta med en kaffe og se ut over byen - og ikke minst får med seg spektakulære soloppganger og -nedganger, nydelig vinterlys og av og til også nordlys. Når vi har en så fin takterrasse for beboerne er det fint om det er mulig å få med seg dette hele året. Gitt vintertemperaturene vil det nok være mer begrenset aktivitet på vinteren enn på sommeren - men om det skulle bli store problemer med dette bør styret ha mulighet innenfor mandatet til å sette inn tiltak for dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at takterrassene i sameiet skal være åpne hele året.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at felles takterrasser skal være tilgjengelige for beboerne hele året. Dagens åpningstider (kl. 07:00–23:00) opprettholdes. Styret gis fullmakt til å midlertidig stenge takterrassene i vinterhalvåret ved store snømengder, ising, eller dersom hensynet til beboernes sikkerhet eller vedlikehold av bygningsmassen (f.eks. fare for skade på takmembran) krever det. All ferdsel på takterrassene om vinteren skjer på eget ansvar.

Styrets vurdering:

Styret er positivt til forslaget og støtter at takterrassene gjøres tilgjengelige hele året for å øke nytten og gleden av fellesarealene.

Styret må imidlertid stille noen klare forutsetninger for vinterdriften. Styret eller vaktmester vil ikke påta seg ansvar for kontinuerlig snømåking eller

strøing av takterrassene, og ferdsel på vinterstid vil skje på beboernes eget ansvar. For å forhindre skader på takmembranen er det ikke tillatt for beboere å bruke metallredskaper, kjemikalier eller salt for å fjerne snø og is.

Videre må styret ha en udiskutabel fullmakt til å stenge terrassene i kortere eller lengre perioder dersom snømengder, ising eller andre forhold gjør det utrygt å oppholde seg der, eller dersom det er fare for skade på bygningsmassen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **FOR** forslaget, men med styrets tilføyelser om sikkerhet, stenging og åpningstider.

6. INNFORING AV TO ÅRLIGE SAMEIERMØTER MELLOM STYRET OG SAMEIERNE BAKGRUNN

Forslagstiller:

Peder Ås

Saksgrunnlag:

Sameiet er stort, og dagens praksis med kommunikasjon og informasjon i sameiet gir lite løpende involvering av sameierne og begrenset informasjon om styrets arbeid gjennom året. Dette fører til at informasjon om fremdrift i pågående saker, prioriteringer og valg som styret gjør i løpet av året, i liten grad deles underveis. Det skaper både avstand og manglende eierskap til planer og prosesser som angår sameierne.

For å styrke informasjonsflyt, involvering og fremdrift i håndtering av saker, foreslås det å innføre to faste sameiermøter årlig. Faste sameiermøter vil styrke dialogen mellom styret og sameierne gjennom året, gi rom for innspill i pågående saker og bidra til bedre forankring av prioriteringer og beslutninger. Disse møtene skal ikke gripe inn i styrets myndighet eller endre styrets mandat, men fungere som en arena for dialog, orientering og innspill.

Møtene vil være rådgivende og bidra til å sikre en mer transparent og effektiv drift av sameiet. Sameiermøtene skal avholdes fysisk, med mulighet for digital deltakelse.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at:

1. **Sameiet skal avholde to årlige eiermøter**, ett i løpet av første halvår og ett i løpet av andre halvår.
2. **Styret pålegges å innkalle til disse møtene**, med minimum to ukers varsel. **Sameiermøtene skal være en informasjons- og dialogarena**, der styret orienterer om: status på saker vedtatt av årsmøtet planer og prioriteringer i pågående arbeid (inkl. nye saker) forhold av betydning for drift og vedlikehold

Sameierne skal gis anledning til å komme med innspill, stille spørsmål og gi råd til styret i saker som er under arbeid (inkl. nye saker).

Sameiermøtene er rådgivende, og endrer ikke styrets myndighet til å fatte beslutninger eller forplikte sameiet økonomisk.

Møtene skal gjennomføres fysisk, med tilbud om digital deltakelse for de som ønsker det.

Styrets vurdering:

Styret er enig i at god informasjonsflyt er viktig, men er sterkt kritisk til forslaget om å vedtektsfeste eller pålegge styret å arrangere to årlige ekstra stormøter.

Styret i sameiet består av frivillige som gjør dette arbeidet på fritiden. Å planlegge, kalle inn til, og gjennomføre to hybride møter (fysisk og digitalt) for 144 seksjoner er et massivt logistisk og økonomisk løft. Det vil kreve leie av egnede lokaler, innleie av teknisk utstyr for digital streaming, og betydelig administrativt forarbeid. Denne ressursbruken vil gå direkte på bekostning av styrets faktiske arbeidsoppgaver, som er drift, vedlikehold og oppfølging av bygningsmassen.

Eierseksjonsloven legger opp til at årsmøtet er sameiets øverste organ, der rammene og budsjettene legges. Mellom årsmøtene er det styrets oppgave og mandat å forvalte sameiet og ta løpende beslutninger.

Formelle "rådgivende møter" vil fortelle utydeliggjøre dette ansvaret og skape unødvendig byråkrati.

Styret vil i stedet jobbe for å forbedre den løpende, skriftlige kommunikasjonen ut til beboerne (for eksempel gjennom nyhetsbrev eller digitale portaler), som er en langt mer effektiv og ressursvennlig måte å sikre åpenhet på.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget om å innføre to faste, årlige sameiermøter. Styret bes i stedet om å vurdere mer effektive og mindre ressurskrevende metoder for å bedre den skriftlige informasjonsflyten til seksjonseierne gjennom året.

7. TILFLUKTSROM OG FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVN 139

Forslagstiller:

Jørgen Lund

Saksgrunnlag:

Tilfluktsrom

Styret anmodes om å undersøke om vår felles garasje kan tjene som tilfluktsrom for eierne, og evt. tilrettelegge for at den kan fungere som tilfluktsrom ved kritiske hendelser som krig, terror e.l.

Beredskapslager

Et felles tilfluktsrom i en boligblokk bør ha et beredskapslager som gjør at flere familier kan klare seg minst 72 timer (helst opptil 7 dager) uten hjelp utenfra. I Norge anbefaler Direktoratet for samfunnssikkerhet og

beredskap at husholdninger kan klare seg selv i minst tre døgn. I et felles rom må man derfor planlegge for flere personer samtidig. Det må planlegges med holdbar mat, vann, varmekilder, lys, tepper m.m. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap gir nærmere orientering om hva som bør planlegges i et beredskapslager.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet 2026 pålegger styret å undersøke om felles garasje kan benyttes som tilfluktsrom ved kriser som krig, terror m.m., og tilrettelegge for det som tilfluktsrom med tilstrekkelig beredskapslager.

Hilsen

Jørgen Lund, Konghellegata 10

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget, men må fraråde årsmøtet å vedta dette, da det er bygningsteknisk, økonomisk og praktisk urealistisk å gjennomføre.

- **Angående tilfluktsrom:** Garasjen er bygget som en parkeringskjeller og oppfyller ikke de strenge kravene i Sivilbeskyttelsesloven og tilhørende forskrifter for tilfluktsrom (krav til trykkdører, gass-sluser, aggregater og filtreringsanlegg). Å bygge om garasjen til et godkjent tilfluktsrom vil medføre ekstreme kostnader for sameiet og vil i praksis kreve en total ombygging av kjelleren.
- **Angående beredskapslager:** Myndighetene ved DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) anbefaler egenberedskap, hvor den enkelte husstand selv tar ansvar for å lagre mat, vann og varme for 7 dager. Å opprette et felles beredskapslager for 144 seksjoner ligger utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Styret har verken arealer, ressurser eller systemer til å håndtere innkjøp, lagring, sikring mot skadedyr og kontinuerlig rulling av vann og matvarer for flere hundre mennesker.

Styret oppfordrer i stedet den enkelte seksjonseier til å følge DSBs råd om egenberedskap i egen leilighet (se sikkerhverdag.no for veiledning).

Styrets innstilling til vedtak:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **MOT** forslaget.

8. STYRESAMMENSETTING

Forslagstiller:

Jørgen Lund

Stemmegivning:

2/3 flertall ved endring av vedtekter

Saksgrunnlag:

I henhold til vedtektene består styret i dag av 3 ordinære styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det er tradisjon for i vårt sameie at varamedlemmene deltar på styremøter og utfører styrearbeid på linje med styremedlemmene. Den eneste forskjellen er at varamedlemmer ikke har signaturrett eller har formell stemmerett i styremøter. Men formelle avstemninger har ikke vært praktisert i dette sameiet. Det vanlige har vært å drøfte saker fram til enighet. Dette er det nå ønskelig å formalisere ved å gjøre alle styrerepresentantene til styremedlemmer. I og med at det skal velges 5 medlemmer til enhver tid, er det ikke behov for varamedlemmer. Det rydder dessuten tvilen av veien dersom det skulle oppstå spørsmål om varamedlemmenes deltakelse i det vanlige styrearbeidet.

Nåværende tekst i vedtektene:

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.

Forslag til ny tekst:

Styret skal bestå av 4 til 5 medlemmer. 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. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Forslag til vedtak:

Endre punkt 9.2 til Styret skal bestå av 4 til 5 medlemmer. 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. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styrets vurdering og begrunnelse:

Styret er positiv til at varamedlemmer deltar aktivt, men mener forslaget om å fjerne vararollen medfører en betydelig sårbarhet for sameiets drift. Styret ønsker å beholde dagens ordning med tre faste styremedlemmer og to varamedlemmer av følgende årsaker:

- **Sikkerhet ved fravær og frafall:** Varamedlemmenes primære juridiske funksjon er å tre inn med fulle rettigheter dersom faste medlemmer blir forhindret fra å stille, flytter eller trer ut av styret i løpet av valgperioden. Uten varamedlemmer vil et slikt frafall raskt føre til at styret ikke lenger er beslutningsdyktig. Dette vil tvinge frem innkalling til ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre suppleringsvalg.
- **Dagens praksis fungerer hensiktsmessig:** Som forslagsstiller påpeker, er varamedlemmene allerede velkomne til å delta på styremøter og bidra i det daglige styrearbeidet. Det er ikke nødvendig å endre vedtektene for å sikre deres involvering.

- **Ryddighet ved formelle vedtak:** Selv om styret ofte kommer til enighet gjennom drøfting, må vedtektene være utformet for å håndtere formell uenighet. Et tydelig skille mellom faste medlemmer (med stemmerett) og varamedlemmer sikrer ryddighet rundt hvem som fatter de juridisk bindende beslutningene for sameiet.
- **Pågående valgprosess:** Valgkomiteen er allerede i en pågående prosess med årets innstilling basert på gjeldende vedtekter, hvor det nå skal velges én styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem. Å endre strukturen nå vil skape unødvendig forvirring og forstyrre det formelle valget på dette årsmøtet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **MOT** forslaget, og dermed opprettholde dagens vedtekter (punkt 9.2).

9.UTBEDRE OG UTVIDE SYKKELPARKERING I BAKGÅRD

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret fremmer forslag om å utbedre og utvide sykkelparkeringen i bakgården. Etter høstdugnaden ble det fjernet mange hensatte sykler, noe som har frigjort mye plass i den opprinnelige sonen. Styret erfarer likevel at det fortsatt parkeres sykler i grøntområdet langs fasaden.

For å løse dette på en ryddig og økonomisk forsvarlig måte, foreslår styret en moderat utvidelse med færre ekstra plasser (5-10 plasser) enn det som har vært vurdert i tidligere år. Tiltaket er beskrevet i detalj i vedlegget som Løsning B.

Tiltaket innebærer:

- Fjerning av plen og utretting av grunn langs fasaden. Dette foreslås utført som dugnadsarbeid av frivillige beboere.

- Legging av grusarmering og hvit dekorstein for å sikre et helhetlig, drenerende og lettstelt underlag.
- Innkjøp og profesjonell montering av to stk. veggstativer (totalt 10 nye plasser).

Økonomi: Den totale kostnaden for materialer, stativer og montering er estimert til kr 26 293,- inkl. mva. For fulle detaljer og referansebilder, se vedlegget «Sykkelparkering forslag A 2025 og forslag B 2026».

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets forslag om utbedring av sykkelparkering (Løsning B) i tråd med fremlagt prosjektbeskrivelse. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket og gjøre nødvendige innkjøp innenfor en kostnadsramme på inntil kr 30 000,- inkl. mva.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Årsmøtet 2026 – Valgkomiteens innstilling

3 styreverv står på valg: Styreleder (Harald Pedersen), ett styremedlem (Kristin Blilie) og ett varamedlem (Henrik Sandsdalen).

I sin vurdering har valgkomiteen lagt vekt på følgende:

Generelt om bygget og driften

1. Bygget er stort, relativt uoversiktlig og teknisk komplekst. Det er derfor viktig med evne til å følge opp tekniske og bygningsmessige forhold gjennom jevnlig befaringer, samt arbeide forebyggende over tid.
2. Sameiet består av 144 eierseksjoner, hvorav 9 næringsseksjoner. Dette stiller krav til samarbeid, respekt for felles regler og hensyn til fellesarealer. Styret skal bidra til et trygt, ryddig og inkluderende bomiljø.
3. Styret skal sikre god og tydelig informasjon om sitt arbeid, og legge til rette for involvering der det er hensiktsmessig. Henvendelser skal håndteres på en ryddig og forutsigbar måte.
4. Fellesarealer skal fremstå som ryddige, rene og godt vedlikeholdt. Dette krever systematisk oppfølging og tydelig ansvar, og skal bidra til et godt inntrykk av sameiet.

5. Styret skal være aktivt og oppmerksomt, og sikre oppfølging av praktiske forhold knyttet til drift og vedlikehold, herunder søppelhåndtering og andre forhold som påvirker trivsel og orden.

Kriterier for vurdering:

Kontinuitet

- Gjøre seg kjent med og følge opp viktige saker og planer fra tidligere styre

Kompetanse

- Kunne vurdere og prioritere nødvendige tiltak innen bygg, vedlikehold og drift
- Være aktivt deltakende i budsjettarbeid og økonomiske prioriteringer
- Strukturere og planlegge styrets arbeid på kort og lengre sikt
- Sørge for godt vedlikehold gjennom planmessig oppfølging
- Se behovet for og bidra til å styrke kommunikasjonen i sameiet

Samarbeid og team

- Kunne skape et velfungerende styreteam
- Bidra til tydelig rolle- og ansvarsfordeling
- Håndtere uenighet og bidra til at styret lander gode beslutninger

Kommunikasjon og tilgjengelighet

- Være tilgjengelig for beboere ved behov
- Sikre tydelig og jevnlig informasjonsflyt fra styret
- Bidra til god synlighet i styrets arbeid og god kommunikasjon med eierne

Følgende kandidater har meldt seg til valg:

Kandidater

Følgende kandidater har meldt seg til valg:

- Harald Pedersen – styreleder
- Bengt Natvik – styremedlem
- Catrine Haga (nåværende varamedlem) – styremedlem
- Jørn Danielsen – varamedlem
- Nicolai Meredith – varamedlem

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

- Christian Grading, styremedlem / nestleder
- Catrine Haga, varamedlem

Valgkomiteen innstiller:

1. Som styreleder innstilles Harald Pedersen
2. Som styremedlem innstilles Bengt Natvik
3. Som varamedlem innstilles Nicolai Meredith

Begrunnelse

Valgkomiteen har lagt vekt på kontinuitet, kompetanse og en god samlet sammensetning av styret. Det er også lagt vekt på å se styret som helhet, inkludert eksisterende medlemmer.

Med tre av fem verv på valg har det vært særlig viktig å finne en god balanse mellom kontinuitet og tilførsel av ny kompetanse, samt sikre god kommunikasjon og tilgjengelighet i styret.

Valgkomiteen vurderer at denne sammensetningen:

- sikrer kontinuitet, erfaring og kjennskap til sameiet gjennom Harald som styreleder
- tilfører stabilitet og lokalkunnskap gjennom Bengt som styremedlem
- tilfører engasjement og utviklingspotensial gjennom Nicolai som varamedlem
- legger til rette for en planmessig og forebyggende tilnærming til drift og vedlikehold
- sikrer god kommunikasjon og tilgjengelighet overfor beboerne
- gir en helhetlig sammensetning av styret som team

Merknad

Catrine Haga er i dag varamedlem i styret og har meldt seg som kandidat til styremedlem.

Dersom hun velges som styremedlem, vil hennes nåværende verv som varamedlem bli ledig. Årsmøtet må da velge to varamedlemmer.

For valgkomiteen:

Carmen Neyrinck, Konghellegata 8
Jørgen Lund, Konghellegata 10
Oslo, 31. mars, 2026.

Valgkomiteen har følgende personer på valg til ordinært årsmøte:
Harald Pedersen som styreleder – Bengt Natvik som styremedlem – Nicolai Meredith som varamedlem

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Harald Pedersen stiller til valg som styreleder for **to** år
år

5.2 Valg av ett styremedlemmer

Bengt Natvik stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av ett varamedlemmer

Nicolai Meredith stiller til valg som varamedlem for **to** år

5.4 Valg av valgkomité

Det er to verv på valg i valgkomiteen i år. Det er ingen per tidspunkt som har medlt interesse. Det anbefales for de som er interessert å medle dette til styret. Da kan dette foreslåes som et benkeforslag under høringsmøtet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



Fremtiden Eiendomsmegling AS
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Trondheimsveien 139

Megleropplysninger

09.04.2026

Vi viser til forespørsel av 08.04.26

Boligselskap: Sameiet Trondheimsveien 139
Organisasjonsnr: 993 629 642
Gnr./bnr: 83 / 160
Eier(e): Maria Engebakken / Martin Øverlien Myhre

Seksjons-/andelsnr: 87
Adresse: Konghellegata 8, 0570 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/trondheimsveien139
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/trondheimsveien139/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** KLP Skadeforsikring AS, avtalenr. 65679582
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonseier eier parkering i sameiet. Parkering tinglyses på gnr. 83, bnr. 160, seksjon 1, ideell andel 1/82.

Informasjon om lån: Ingen felles lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.616,- pr. md.
Energi kr 1.194,- pr. md.
Avsetning vedlikehold kr 200,- pr. md.
Internett kr 269,- pr. md.
Parkerings kr 200,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.479,- pr. md.

Sameiet har i høst, etter reforhandling med Telenor, kuttet TV-kostnaden som betales via felleskostnadene, og beholder kun 1000/1000 Mbps internett. Alle får 200 poeng som fritt kan omdisponeres for å tilpasse den enkeltes TV/Internettbehov. T-We pakke kan byttes mot internetthastighet, eller kjøpes som tilleggstjeneste. Slike endringer må avtales med Telenor individuelt og vil faktureres fra Telenor til den enkelte beboer utenom felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 230	kr 6 178

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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 uterangementer 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Konghellegata 8
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