NORDVIK

Konghellegata 10

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Konghellegata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
119	Vedlegg
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og innbydende 2-r fabrikkleilighet - Heis - Sydvendt balkong- Takhøyde på 2,91m -Fantastisk felles takterrasse

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 910,-**
Totalpris	**5 119 752,-**
Fellesgjeld	**3 842,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 763,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Konghellegata 10 - Et stilrent og innbydende hjem med svært god takhøyde, gjennomgående planløsning og store vindusflater. Populære Carl Berner byr på et urbant og levende miljø med kafeer, restauranter, bakerier, puber og parker.

Høydepunkter:

- Heis
- Balansert ventilasjon
- Gulvvarme i alle rom
- Bygget ble renovert i 2009
- Fyring, varmtvann, TV og internett inkludert i felleskost
- Mulig å leie/kjøpe garasjeplass ved ledighet
- Sydvendt balkong mot rolig og pen bakgård
- Stilrent Aster-kjøkken med integrerte Smeg-hvitevarer
- Veldrevet sameie med god økonomi og lave felleskostnader
- Nymalt i 2026, ny koketopp, blandebatteri og vifte på kjøkkenet
- Fantastisk, felles takterrasse hvor beboerne kan nyte solen, grønne omgivelser og spektakulær utsikt

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Konghellegata 10



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0255/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Konghellegata 10, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 160, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Stian Samsonsen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
3 842,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 993 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 820,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 910,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 910,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 119 752,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 132 752,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad, soverom, stue og åpen kjøkkenløsning.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1 kjellerbod- ca 5 kvm.
Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder gang, bad/wc, soverom, kjøkken i åpen løsning og stue med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en ekstern kjellerbod på 5 kvm.

Standard
Velkommen til en moderne og attraktiv leilighet i byggets 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1938 og ble i 2009 omgjort fra næringsbygg til et moderne boligkompleks. Leiligheten har store vindusflater og svært god takhøyde, som sammen skaper en luftig og romslig atmosfære.

Boligen byr på en innbydende stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom, pent flislagt bad, entré og balkong. Vannbåren gulvvarme gir en behagelig temperatur og komfort i hverdagen. Leiligheten er nymalt i 2026 og kjøkkenet er oppgradert med ny koketopp, blandebatteri og kran.

Her bor du svært sentralt, samtidig som leiligheten ligger

tilbaketrukket og skjermet. Et godt kollektivtilbud finnes rett utenfor døren, og du har kort vei til et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud. I tillegg kan du nyte en flott, opparbeidet bakgård og felles takterrasse.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppbevaring og naturlig adkomst til boligens øvrige rom.

Kjøkken:
Moderne italiensk kjøkken fra Aster i åpen løsning mot stuen. Innredningen har høyglansfronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer fra Smeg består av stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Platetopp og ventilator er skiftet i 2026.

Stue / spisestue / medierom:
Lys og luftig stue med store vindusflater og svært god takhøyde. Den åpne planløsningen mellom kjøkken og stue gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spiseplass og mediesone. Fra stuen er det utgang til balkong.

Baderom:
Lyst og pent flislagt bad fra 2009. Badet er innredet med dusjhjørne med innadslående dører i herdet glass, vegghengt WC, servant, innfelt speil og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himling med downlights.

Soverom:
Soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Godt med garderobeplass. Store vindusflater bidrar til gode lysforhold og en behagelig romfølelse.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 3 m².
Balkongen antas å være etablert i 2009.

Flotte felles takterrasser med utsikt:
En av de virkelig store kvalitetene ved Rosenhoff Fabrikker er de flotte felles takterrassene. Sameiet disponerer to takhager, henholdsvis mot sørøst og vest, hvor beboerne kan nyte solen, grønne omgivelser og en fantastisk utsikt over Oslofjorden, Ekebergåsen og Nesodden. Her får du et ekstra uterom høyt over byen - perfekt for rolige stunder i solen, en hyggelig kaffe eller sosiale sammenkomster med venner og familie.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Laminatgulv i alle rom.
Veggflater: Glatte malte flater i alle rom. nymalt 2026.
Innvendig himling: Malte flater- nymalt 2026.
Takhøyde i stue: 2,91 meter.
Etasjeskiller: Betong.

Tekniske installasjoner:
Vannbåren gulvvarme.
Balansert ventilasjon.
Sprinkleranlegg i leiligheten.
El-skap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i entré/gang.
Dørcalling.
Uttak for kabel-TV/internett.
Vannledninger er utført i plast og ble etablert ved rehabiliteringen i 2009. Stoppekran er plassert i kjeller, men det er ikke montert fordelerskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Baderom: Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Basert på registreringene fremstår konstruksjonen tørr på kontrollstedet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Badet har plastsluk med tilfredsstillende adkomst for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel. Tettesjiktet består av ukjent membranprodukt, antatt etablert ved rehabiliteringen i 2009. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. Membranen har imidlertid nådd en alder som erfaringsmessig gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved skjulte utettheter kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales å påregne fremtidig utbedring av våtrommet.
- Våtrom - Sanitærutstyr: Baderommet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, servant og dusj i hjørne med innadslående dører, samt opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Den innebygde sisternen mangler drenering av lekkasjevann, noe som ikke var et krav da badet ble etablert. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for følgeskader på tilliggende konstruksjoner.
- Våtrom - Dokumentasjon: Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på våtrommet. Manglende dokumentasjon på utført arbeid, herunder membran og øvrig våtromsarbeid, gjør at kvaliteten på det skjulte arbeidet ikke kan verifiseres. Våtrommet er bygget av utbygger i 2009.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
- Det er tidvis mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av

beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1925 kroner for ett år
- El-bil : 1300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Hele leiligheten, inkludert himlinger, ble malt i mars 2026 av Oppussing Team AS.
Ingeniør Service AS utførte service på viftemotor og skiftet samtlige slitedeler i mai 2026. Samtidig ble det installert ny kjøkkenhette.
Ny Electrolux platetopp ble installert av selger i mars 2026.
To nye innedører i 2026.
Nytt blandebatteri, kran på kjøkkenet og dusj på badet ble montert av Oppussing Team AS i mars 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det ble bygget noen fantastiske tak terrasser i regi av styret. Dette ble gjort av en entreprenør som også bygget leiligheter i en ny etage på bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Leiligheten ble pusset opp vinteren 2026: - Hele leiligheten ble malt i Mars 2026 av Oppussing Team A/S. - Ingeniør Service A/S gjorde service på vifte motor og byttet alle slitedeler i Mai 2026. Ny kjøkkenhette ble også installert. - Ny Elektrolux platetopp ble installert av meg i mars 2026. - Nytt blandebatteri og kran på kjøkken ble montert av Oppussing Team A/S i Mars 2026.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. 1: På soverommet er det 2 store vinduer med hver sin mekaniske vindusluke, som skal kunne åpnes for å lufte. Den ene vindusluken på venste vindu sett innenfra, er ødelagt. Vindusluke på høyre vindu kan åpnes for luft. Slik har det vært i hele min eietid, og dette har aldri vært til noen sjenanse ettersom man får luftet nok på høyre vindu. 2: Det er en liten forhøyning på 1 mm i 1 stk parkett i gulvet på kjøkkenet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Takstmann skal gjøre en vurdering 01.09.26.
Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Takstmann skal gjøre en måling 01.09.26.

Bygningssakkyndig
Tømrermester Thorvald C Wahl

Byggemåte
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Bygget er oppført med gulv mot grunn, grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Pusset og malte fasader. Tilnærmet flat takkonstruksjonen utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget).

Generell beskrivelse av boligen:
Betong grunnmur.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, teglsten fasader samt noe bindingsverk kledd med panel.
Yttertak i betong konstruksjon, trolig tekket med papp- ikke besiktiget.
Betong etasjeskiller.
Bygningen ble rehabilitert/ombygd i 2009.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2009.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Balkong ut fra stue- 3 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,1 meter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har vannbåren varme i gulv via felles varme anlegg. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
I følge selger er det opplyst at månedlige strømutgifter ligger omtrent på kr. 500,- per måned i snitt.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ukjent om det er tegnet Norgespris i følge selger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 763,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, varmt vann, kabel-TV, trappevask, komm. avgifter, drift og vedlikehold samt felles forsikring av bygget.

Felleskostnader: kr 1.627,- pr. md.
Energi: kr 743,- pr. md.
Avsetning vedlikehold: kr 124,- pr. md.
Internett: kr 269,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.763,- pr. md.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Fellesutgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 244 461,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 977 844,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har reforhandlet med Telenor, og 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Trondheimsveien 139, orgnr. 993629642

Om sameiet
Sameiet Trondheimsveien 139 - Rosenhoff Fabrikker, er et gammel fabrikkbygg ombygget til leiligheter i 2009, lokalisert på Øvre Grünerløkka i Oslo.
Sameiet består av 144 boliger og 10 næringslokaler, og ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993629642.

Sameiets hjemmeside: https://rosenhoff-fabrikker.no/
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Felles takterrasse for beboerne.

Vedlikehold/service og teknisk drift:
Forsikringssaker: 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.

Sikkerhet og forebygging:
Det er gjennomført vurderinger av bygningsmessig sårbarhet for vannlekkasjer. Ante sameiets 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.

Styret opplyser 01.09: Det er ikke planlagt noe låneopptak eller vedlikehold som gjør dette nødvendig i nærmeste fremtid.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 842,-pr. 31.12.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 643,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
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.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 165 416,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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.

Sameiets forsikring
KLP Skadeforsikring
Polisenr. 65679582

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 667 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med blant annet bakgård med internveier av betong, gressplen, sittegrupper, lekeplass, sykkelparkering, trær, busker og annen beplantning.
Felles takterrasse med sittegrupper, nydelig utsikt og gode solforhold.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På

visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
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. Valentino pizza i Konghellegata 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). Carl Berner og 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 "Ringen" 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. Rett ved finner du også motor in café. 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument fra da bygningen var originalt industribygg, datert 26.06.1938.

- Det foreligger ferdigattest for om- og påbygging til boliger, datert 2014.
- Det foreligger ferdigattest for påbygg og oppføring av 8 nye leiligheter i 6. etasje, datert 09.11.2018.
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av deler av dagligvareforretning til boligformål (3 boenheter), datert 07.02.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger disse stemmer overens med dagens bruk. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-4249, TRONDHEIMSVEIEN 139 OG SINSENVEIEN 4. ALT2 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 83, bnr. 160 og 163.
Reguleringsplan: S-3261, Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391

Pågående byggesaker i området:
Konghellegata 3 - bruksendring av lokale fra forretning til treningssenter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511317

Konghellegata 3 - mulig ulovlig dansestudio -KADI Studio
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506009

Konghellegata 3 - bruksendring fra verksted til danseskole
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603103

Trondheimsveien 139 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505002

Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508395

Trondheimsveien 137 - bruksendring til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607921

Trondheimsveien 139 A - mulig ulovlig bruksendring og ombygging til hybler
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506130

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514189

Trondheimsveien 137 - mulig ulovlig bruksendring til treningslokaler
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522824

Sinsenveien 6 - etablering av uteservering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603319

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/83/160/34:
26.04.1938 - Dokumentnr: 912124 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

29.09.2008 - Dokumentnr: 790323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/14209

15.02.2018 - Dokumentnr: 441043 - Reseksjonering
Snr: 34

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/15012
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Bygget er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 133 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2026

Ansvarlig megler
Camilla Lindstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Konghellegata 10

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

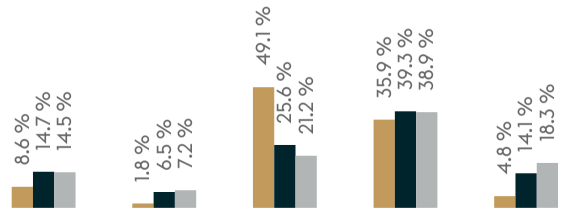
Offentlig transport

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

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år)	**5 min**
197 barn	0.4 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	**5 min**
85 barn	0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år)	**6 min**
132 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Konghellegata 10
0570 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	56 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	3	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	**3.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Stian Samsonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Egne premisser:

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Konghellegata 10, 0570 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**83**	Bruksnr:	**160**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**34**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1938** - Byggeår i følge Norges Eiendommer.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Betong grunnmur.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, teglsten fasader samt noe bindingsverk kledd med panel.
Yttertak i betong konstruksjon, trolig tekket med papp- ikke besiktiget.
Betong etasjeskiller.
Bygningen ble rehabilitert/ombygd i 2009.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2009.
Lyd og brann klassifisert entredør.

Balkong ut fra stue- 3 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,1 meter.

1 kjellerbod- ca 5 kvm.
Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Innvendige forhold:

Gulv: laminatgulv i alle rom.
Vegger: glatte malte flater i alle rom. nymalt 2026.
Himling: malte flater- nymalt 2026..
Takhøyde i stue: 2,91 meter

Kjøkken:
Aster glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, ny ventilator i 2026 og nedfelt kum.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjon platetopp fra 2026.

Våtrom:
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, servant, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming:
Leiligheten har vannbåren varme i gulv via felles varme anlegg.
Varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg:
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**51**	**51** Entre/gang, bad, soverom, stue og åpen kjøkken løsning.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**5**	**0**	**5** 1 kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**51**	**5**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Balkong ut fra stue- 3 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,1 meter.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkong trolig fra 2009.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har en balkong ut fra stuen på cirka 3 kvm med rekkverkshøyde på 1,1 meter. Balkongen er ikke plassert over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongen antas etablert i 2009.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2009.
Lyd og brann klassifisert entredør.

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

Vinduer byttet i 2009.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer med 2-lags isolerglass ble byttet i 2009, og leiligheten har en lyd- og brannklassifisert entredør. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er heller ikke eldre enn 35 år. Det er ikke registrert avvik ved bygningsdelen.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Aster glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, ny ventilator i 2026 og nedfelt kum. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjon platetopp fra 2026. Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet har Aster glatt innredning med laminat benkeplate, fliser over benk, nedfelt kum og ventilator montert i 2026. Det er integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjon platetopp fra 2026. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper (waterguard); dette var ikke et krav da kjøkkenet ble montert, men anbefales installert for å redusere risiko for brann og vannskade. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Ny ventilator fra 2026.
Det ble foretatt service på aggregat i 2026.

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator montert i 2026. Det ble foretatt service på aggregat i 2026. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Nye avløp i 2009.
Vannlås under kjøkkenbenk fra 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å besiktige.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast så langt det lot seg inspisere, med nye avløp fra 2009 og vannlås under kjøkkenbenk fra 2026. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak samt hovedsoil i gården har ikke latt seg besiktige og er derfor ikke vurdert.

6.6 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast**

Vannledninger av plast.
Det er ikke fordelerskap.
Hovedstoppekran i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det foretatt rehabilitering i 2009.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Vannledninger er utført i plast og ble etablert ved rehabiliteringen i 2009. Hovedstoppekran er plassert i kjeller, men det er ikke montert fordelerskap. Det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Synlige rør har tilfredsstillende isolering, og anlegget har en alder som ikke gir grunn til usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.7 Elektrisk

Beskrivelse	
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.	

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Det elektriske anlegget består av fordelingstavle med automatiske vippebrytere, og kursfortegnelse foreligger. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights eller stikkontakter, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt eltilsyn eller utvidet elkontroll de siste fem årene, og eventuell samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 var ikke kontrollerbar. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert fagperson når eltilsynsrapport ikke foreligger.

6.8 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Vannbåren varme i entre/gang, stue og soverom. Fordelerskap plassert i entre/gang.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Bygget ble rehabilitert/ombygd i 2009.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i entre/gang, stue og soverom, tilknyttet felles varmeanlegg, med fordelerskap plassert i entre/gang. Anlegget stammer fra rehabiliteringen i 2009. Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**Nytt 2009.**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har balansert ventilasjon som ble etablert i 2009. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og det er avtrekk og tilluft i aktuelle rom. Det er ikke observert redusert eller manglende funksjon på anlegget. Tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent.

6.10 Våtrom TG-2



Fall til sluk målt med laser.



PVC sluk.



Hulltaking med fuktsøk foretatt- tørt resultat.

Generell beskrivelse
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights. Vegghengt wc, servant, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Baderom fra 2009.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Veggflatene på badet er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsonen. Overflatene fremstår i god og funksjonell stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Fall fra innside gulv ved terskel til topp slukrist er målt til 35 mm.	
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Badet har flislagt gulv med tilfredsstillende fall mot sluk, og fall fra innside gulv ved terskel til topp slukrist er målt til 35 mm. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene i dusjsonen vurderes som tilstrekkelige, og det er ikke registrert fare for at lekkasjevann ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**
Ukjent membran produkt.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk med tilfredsstillende adkomst for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel. Tettesjiktet består av ukjent membranprodukt, antatt etablert ved rehabiliteringen i 2009. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. Membranen har imidlertid nådd en alder som erfaringsmessig gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved skjulte utettheter kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales å påregne fremtidig utbedring av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

Bad med vegghengt wc, servant, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
På tidspunktet dette badet ble etablert var ikke dette et krav til drenering av lekkasjevann.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, servant og dusj i hjørne med innadslående dører, samt opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Den innebygde sisternen mangler drenering av lekkasjevann, noe som ikke var et krav da badet ble etablert. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for følgeskader på tilliggende konstruksjoner.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Basert på registreringene fremstår konstruksjonen tørr på kontrollstedet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på våtrommet. Manglende dokumentasjon på utført arbeid, herunder membran og øvrig våtromsarbeid, gjør at kvaliteten på det skjulte arbeidet ikke kan verifiseres. Våtrommet er bygget av utbygger i 2009.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Samsonen	9578-5999-4-814251	2026-09-01 12:18:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0255/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konghellegata 10, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Stian Samsonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 000000
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget noen fantastiske tak terrasser i regi av styret. Dette ble gjort av en entrepenør som også bygget leiligheter i en ny etage på bygget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp vinteren 2026: - Hele leiligheten ble malt i Mars 2026 av Oppussing Team A/S. - Ingeniør Service A/S gjorde service på vifte motor og byttet alle slitedeler i Mai 2026. Ny kjøkkenhette ble også installert. - Ny Elektrolux platetopp ble installert av meg i mars 2026. - Nytt blandebatteri og kran på kjøkken ble montert av Oppussing Team A/S i Mars 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: 1: På soverommet er det 2 store vinduer med hver sin mekaniske vindusluke, som skal kunne åpnes for å lufte. Den ene vindusluken på venste vindu sett innenfra, er ødelagt. Vindusluke på høyre vindu kan åpnes for luft. Slik har det vært i hele min eietid, og dette har aldri vært til noen sjenanse ettersom man får luftet nok på høyre vindu. 2: Det er en liten forhøyning på 1 mm i 1 stk parkett i gulvet på kjøkkenet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann skal gjøre en vurdering 01.09.26

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann skal gjøre en måling 01.09.26

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0255/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stian Samsonsen	**2026-09-01**

Identifikasjon

Stian Samsonsen

Signicat

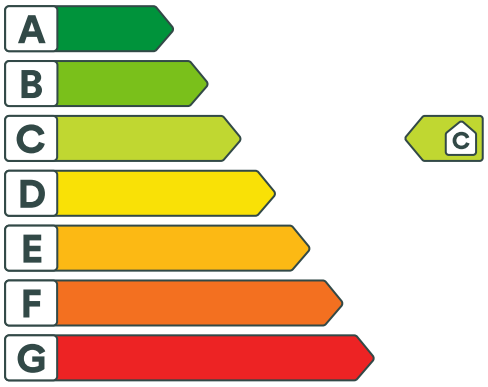
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Konghellegata 10, 0570 OSLO	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342037**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201338**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **160**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
149,91

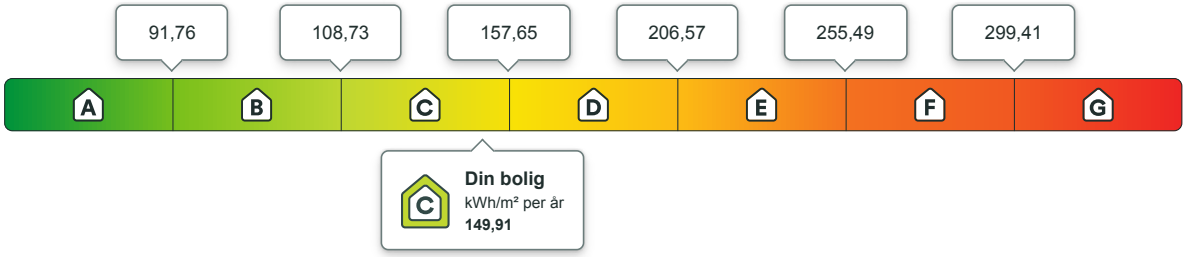
Konghellegata 10, 0570 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 645,36	**149,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Konghellegata 10, 0570 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Konghellegata 10, 0570 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Trondheimsveien 139

Dato for formøte: 14.04.2026
Stemmeskjema var åpent fra: 15.04.2026 kl. 12.00 til og med 22.04.2026 kl. 23.30
Møtested: Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim (forretningsfører) foreslått.

Vedtak:
Godkjent med 93% stemmer for og 1% stemmer mot. 5% blanke stemmer.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Vibeke Stockinger Lundetræ og Carmen Elisabeth Francine Julien Neyrinck foreslått.

Vedtak:
Godkjent med 95% stemmer for og 1% stemmer mot. 4% blanke stemmer.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

56 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 56 stemmer

Vedtak:
Godkjent med 97% stemmer for og 1% stemmer mot. 2% blanke stemmer.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak:
Godkjent med 99% stemmer for og 1% stemmer mot. 0% blanke stemmer.

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak:
Godkjent med 97% stemmer for og 0% stemmer mot. 3% blanke stemmer

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteèn 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)

Vedtak:
Godkjent med 85% stemmer for og 5% stemmer mot. 10% blanke stemmer

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

Forslagsstillers saksfremstilling:
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 takterassene i sameiet skal være åpne hele året.

Forslagsstillers 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 og forslag til vedtak:
Styret anbefaler årsmøtet å stemme **FOR** forslaget, men med styrets tilføyelser om sikkerhet, stenging og åpningstider.

Vedtak:
Godkjent med 88% stemmer for og 10% stemmer mot. 2% blanke stemmer

6. Innføring av to årlige sameiermøter mellom styret og sameierne bakgrunn

Forslagstiller:
Det ble skrevet feil navn i innkallingen. Under formøte var det enighet til skifte til ***Christian Fleitas Lyngtun*** *seksjon 54 som forslagstiller.*

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkalling.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Se innkalling.

Styrets vurdering:
Se innkalling.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Se innkalling.

Endringsforslag/ benkeforslag under formøte:
Under formøte fremmet Styret og forslagstiller enighet om endring i punkt 1. At det skal avholdes minst 1. Møte per år. Punkt 2 møtene skal kun gjennomføres fysisk. Ellers står forslaget seg.

Endringsforslag fra styret:
-Fjerner styrets vurdering.
-Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å stemme FOR forslaget.

Til info: *Oppsummert innebærerer dette at forslag i sak 6 står slik det opprinnelig står i innkallingen med unntak av disse endringene som vist over:*
-Endring i punkt 1
-Endring i punkt 2
-Fjerner styrets vurdering
-Endrer styrets innstilling

Slik vil endringene se ut, og dette ble den videre behandlingen av saken, samt resultatet av den skriftlige avstemningen:

Forslagsstillers saksfremstilling:
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 kun avholdes fysisk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at:

1. **Sameiet skal avholde minst ett møte per år.**

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 kun gjennomføres fysisk.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler årsmøtet å stemme FOR forslaget.

Vedtak:
Godkjent med 70% stemmer for og 12% stemmer mot. 19% blanke stemmer

7. Tilfluktsrom og felles beredskapslager for Sameiet Trondheimsvn 139

Forslagstiller:
Jørgen Lund

Endringsforslag/ benkeforslag under formøtet:
Under formøtet fremmet forslagstiller Jørgen Lund å frafalle hele forslag 7. Det innebærer at hele sak 7 ble fjernet og det skal heller ikke vedtas noe.

8. Styresammensetting

Forslagstiller:
Jørgen Lund

Endringsforslag/ benkeforslag under formøte:
Under formøtet fremmet forslagstiller Jørgen Lund å frafalle hele forslag 8. Det innebærer at hele sak 8 ble fjernet og det skal heller ikke vedtas noe.

9. Utbedre og utvide sykkelparkering i bakgård

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Se innkallingen.

Endringsforslag/ benkeforslag under formøtet:
Under formøte endret styret forslaget som opprinnelig står i innkallingen. Både saksgrunnlaget og forslag ble endret.

Det nye saksgrunnlaget og forslag til vedtaket:

Saksgrunnlag:

Endelig forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å utrede, planlegge og gjennomføre utbedring avsykkelparkeringen i bakgården innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100 000,- inkl. mva.

Årsmøtet har med dette godkjent tiltakets formål og økonomiske ramme.

Endelig løsning og utforming skal drøftes i et beboermøte, hvor innspill fra beboerne skal inngå i beslutningsgrunnlaget.

Styret har ansvar for å fatte endelig beslutning om valg av løsning og gjennomføring av tiltaket.

Tiltaket skal ha som formål å:
- sikre tilstrekkelig kapasitet for sykkelparkering
- etablere en ryddig og hensiktsmessig løsning
- redusere parkering i grøntarealer

Til info: Det betyr at innkallingens opprinnelige saksgrunnlag og forslag til vedtak ikke gjelder. Det er endringsforslaget fra styret, gjengitt ovenfor, som skal stemmes over.

Vedtak:
Godkjent med 78% stemmer for og 14% stemmer mot. 8% blanke stemmer

10. Valg av tillitsvalgte

For mer utdypende informasjon om valgkomitéens innstilling og diverse info se innkalling som ble sendt til dere.

Endringsforslag/ benkeforslag under formøte:

Viktig info:
Det ble gjort flere endringer under formøte til saken om "valg av tillitsvalgte" etter styrets beslutning.

I korte trekk var endringen disse med mer detaljert info under:
Faktor 1: Endring av antallet i styresammensettingen (jfr vedtektene punkt 9.2)
Faktor 2: Endringer i verv og valg basert på tjenestetid
Faktor 3: Endringer og omfordeling av verv under formøte og i etterkant av formøte

Mer detaljert info:

Faktor 1: Styret til nå i 2025/2026 har det vært 3 styremedlemmer(inkl styreleder), 2 varamedlemmer og 2 i valgkomitéen . For oversikt over dette kan man se på side 6 i innkallingen. Under formøtet kom det et endringsforslag fra styret om å endre antallet på styresammensettingen til dette: 5 styremedlemmer (inkl. styreleder), 2 varamedlemmer (ingen endring) og 3 i valgkomitéen). Jfr. vedtektene punkt 9.2 "Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer" og punkt 8.6 (9) i vedtektene "Valg av 3 personer til valgkomiteen. Velges for 1 år av gangen".

Faktor 2: I lys av endringen på antall verv vil dette også påvirke antallet som er på valg i år. Endringene vil da bli slik mtp de som er på valg i år:
valg av styreleder, valg av 3 styremedlemmer, valg av to varamedlemmer valg av tre i valgkomitéen.

Faktor 3: Valg av styreleder er uendret fra innkallingen. I formøtet ble det gjort noen justeringer: Nicolai og Catrine Haga gikk fra varamedlemmer til styremedlemmer, og Maria Gabriella Moen meldte også interesse som styremedlem. Jørgen Lund fremmet også å sitte som styremedlem men trakk sitt kandidatur i etterkant av møtet. Det er dermed fire kandidater til tre styreverv: Bengt Natvik, Catrine Haga, Nicolai Meredith og Maria Gabriella Moen. Samtidig meldte Jørn Danielsen seg som varamedlem. For å dekke begge varamedlemsverv er det avtalt at kandidaten som får færrest stemmer til styret, blir automatisk varamedlem. Marthe Smith Mikalsen, Christian Fleitas Lyngthun og Carmen Neyring har meldt seg for 1 år som verv i valgkomitèen.

Følgende forslag til ny styresammensetting som skal vedtas er følgende:
Styreleder: Harald Pedersen for 2 år.
Styremedlem: Bengt Natvik, Catrine Haga, Nicolai Meredith og Maria Gabriella Moen alle for 2 år.
Varamedlem: Jørn Danielsen for 2 år.
Valgomiteèn: Marthe Smith Mikalsen, Christian Fleitas Lyngthun og Carmen Neyring har meldt seg for 1 år

10.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Harald Pedersen ble valgt som styreleder for to år.
Godkjent med 95% stemmer for og 3% stemmer mot. 3% blanke stemmer

10.2 Valg av tre styremedlemmer

Det er tre styremedlem på valg i år referert til informasjonen over. Det var da fire som meldte interesse for de tre vervene. Det ble under formøte enighet om at den som fikk færrest stemmer da automatisk blir varamedlem.

Catrine Haga ble valgt som styremedlem for to år, **godkjent** med 90% stemmer for.

Nicolai Meredith ble valgt som styremedlem for to år, **godkjent** med 60% stemmer for.

Maria Gabrelia Moen ble valgt som styremedlem for to år, **godkjent** med 84% stemmer for.

Bengt Natvik ble **ikke valgt** som styremedlem for to år da det kom færrest stemmer på han, med 52% stemmer for. Bengt Natvik blir da automatisk varamedlem referert til informasjon over.

10.3 Valg av varamedlemmer

Jørn Danielsen ble valgt som varamedlem for to år, **godkjent** med 94% stemmer for og 0% stemmer mot. 6% blanke stemmer .

Bengt Natvik ble valgt som varamedlem for to år, da han automatisk ble varamedlem ihht. info over.

10.4 Valg av valgkomité

Marthe Smith Mikalsen ble valgt som verv i valgkomitèen for ett år
Godkjent med 87% stemmer for og 1 % stemmer mot. 12% blanke stemmer.

Christian Fleitas Lyngthun ble valgt som verv i valgkomitèen for ett år. **Godkjent** med 81% stemmer for og 4% stemmer mot. 15% blanke stemmer.

Carmen Elisabeth Francine Julien Neyrinck ble valgt som verv i valgkomitèen for ett år
Godkjent med 85% stemmer for og 7% stemmer mot. 8% blanke stemmer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Harald Pedersen	På valg: 2028
Styremedlem:	Catrine Haga	På valg: 2028
Styremedlem:	Nicolai Meredith	På valg: 2028
Styremedlem:	Maria Gabrelia Moen	På valg: 2028
Styremedlem:	Christian Stein Grading	På valg: 2027
Varamedlem:	Jørn Danielsen	På valg: 2028
Varamedlem:	Bengt Natvik	På valg: 2028
Valgkomitèe:	Marthe Smith Mikalsen	På valg: 2027
Valgkomitèe:	Christian Fleitas Lyngthun	På valg: 2027
Valgkomitèe:	Carmen Elisabeth Francine Julien Neyrinck	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Vibeke Stockinger Lundetræ
Carmen Elisabeth Francine Julien Neyrinck

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID — *28-04-2026 08:17:06 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Martin Solheim
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1211112
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1985-08-09

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139 993629642 Norge

Signert med Norsk BankID — *28-04-2026 08:17:59 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Vibeke Stockinger Lundetræ
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-4062078
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1972-04-30

Vibeke Stockinger Lundetræ
vibeke.lundetrae@gmail.com
+4791111062

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 129.240.44.234

Signert med Norsk BankID — *28-04-2026 08:25:42 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Carmen Elisabeth Fran Neyrinck
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2800366
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-10-14

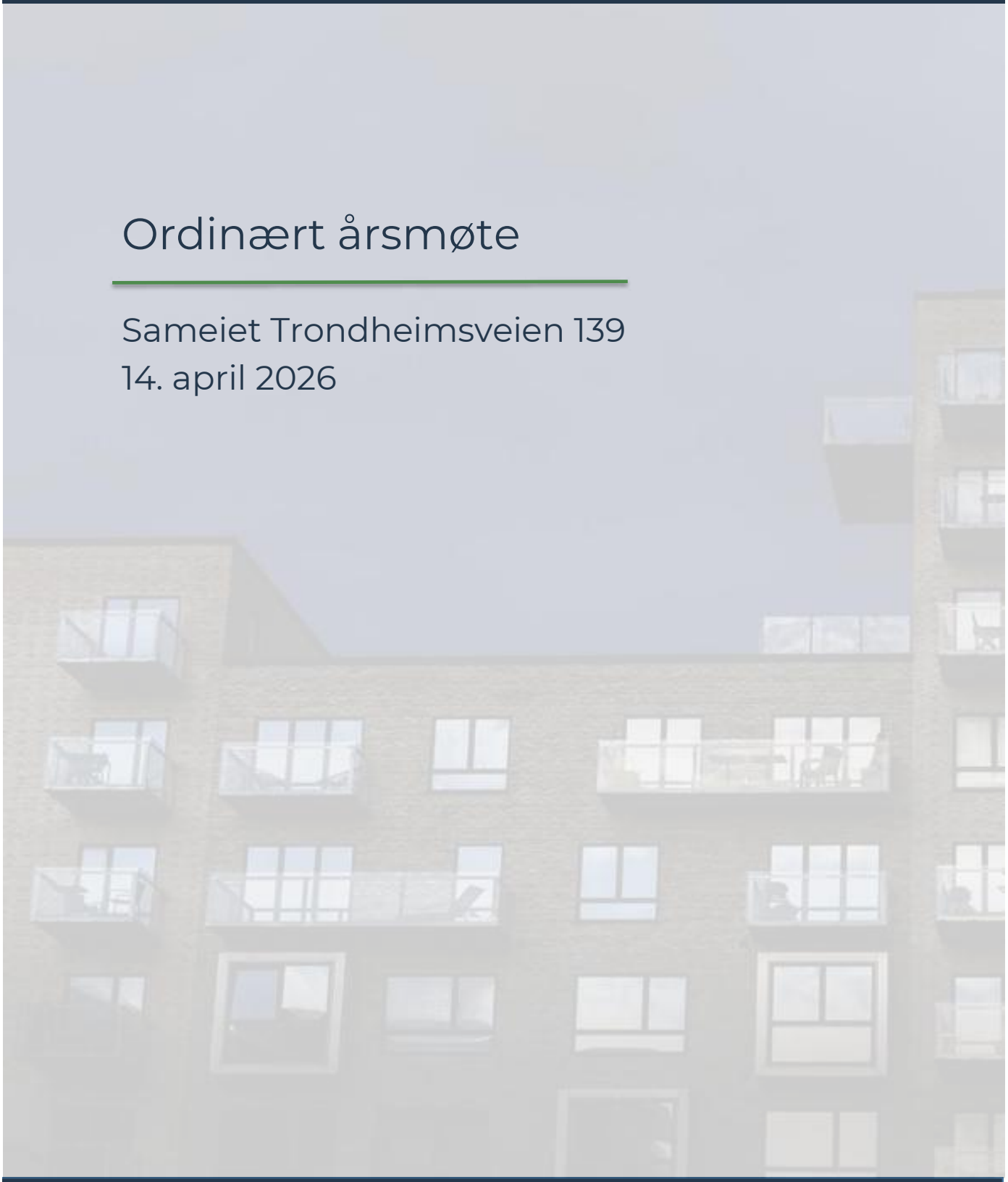
Carmen Elisabeth Francine Julien Neyrinck
carmenneyrinck@yahoo.com
+4790814018

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.213.19.222

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 STEMMER 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 jevnlige 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

- **Forsikringssaker:** 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-fabrikker.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 rettvisende 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**

✔ Signert 20-03-2026 12:54:37 UTC Oneflow ID 13922556 Side 1 / 8

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde 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**		

✔ Signert 20-03-2026 12:54:37 UTC

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

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 20-03-2026 12:54:37 UTC

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
Konsulenthonorar	-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**

✔ Signert 20-03-2026 12:54:37 UTC Oneflow ID 13932556 Side 6 / 8

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

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

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)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteèn 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 takterassene 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. INNFØRING 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 rullering 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 avstemminger 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 jevnlige 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.

Valgkomitèen 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 valgkomiteèn 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 forseslåes 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 _____

_____

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: a.strand@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Trondheimsveien 139**

Megleropplysninger 20.08.2026
Vi viser til forespørsel av 19.08.26

Boligselskap:	Sameiet Trondheimsveien 139
Organisasjonsnr:	993 629 642
Gnr./bnr:	83 / 160
Eier(e):	Stian Samsonsen
Seksjons-/andelsnr:	34
Adresse:	Konghellegata 10, 0572 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/trondheimsveien139
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/trondheimsveien139/kontakt
Sameiets nettside:	www.rosenhoff-fabrikker.no

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.
· Forsikringsselskap:	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 ikke parkering i sameiet.

Informasjon om lån: Ingen felles lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.627,- pr. md.
Energi	kr 743,- pr. md.
Avsetning vedlikehold	kr 124,- pr. md.
Internett	kr 269,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.763,- pr. md.

Sameiet har reforhandlet med Telenor, og 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 25 643	kr 3 842

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

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. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes 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

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 seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger for forgreiningspunktet på 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.

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

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 èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

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

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

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

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 seksjonseiernes 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 nærståendes 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

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

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

9.2 Valg av styre

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

9.3 Styremøter

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

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

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

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

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

9.5 Representasjon

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

10. Mindretallsvern

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

11. Forretningsfører og funksjonærer

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

12. Regnskap og revisjon

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

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

13.3 Viderefakturering av kostnader

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

14. Tilleggsareal

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

15. Kameraovervåkning

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200612506-126 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 02.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E	Eiendom:	83/160
Tiltakshaver:	Sameiet Trondheimsveien 139 v Sigurd Solem	Adresse:	Guldbergsvei 35, 0375 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Påbygging, ombygging og rehabilitering

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Trondheimsveien 139 v Sigurd Solem, Guldbergsvei 35, 0375 OSLO



Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 2 ETASJE	AOD 20010	B01

NY TEGNING I MÅLESTOKK 1:100	17.02.2009	RB	HW	B01
Rettelser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks

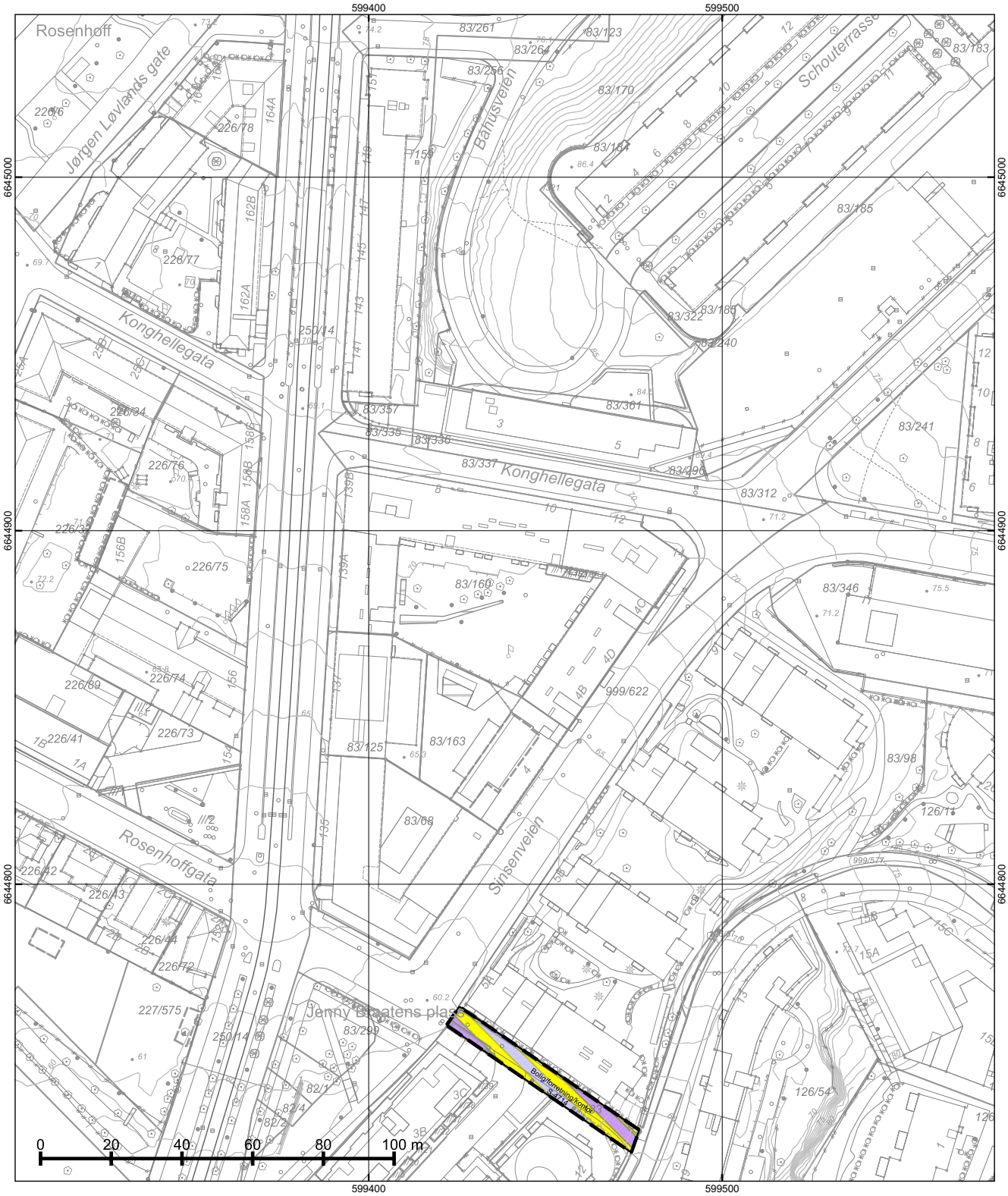
Prosjekt
TRONDHEIMSVEIEN 139

Nordsgate eiendom as
Strandeen 10, pb 1877 Vika, 0124 Oslo
Tlf: 21 67 39 00 fax: 21 67 39 01 E-post: post@nordsgate.com

Firma
NSW arkitektkontor MNAL
Håndhusgaten 27, 0166 Oslo
Tlf: 22 40 37 40 fax: 22 40 37 41 E-post: ark@nsw.no
narudstokkewilg

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontrollert	Sak nr.
A0=1:100	09.02.2007	MB	HW	2679

Tekst	Tegn.nr	Indeks
PLAN 2 ETASJE	AOD 20010	B01



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

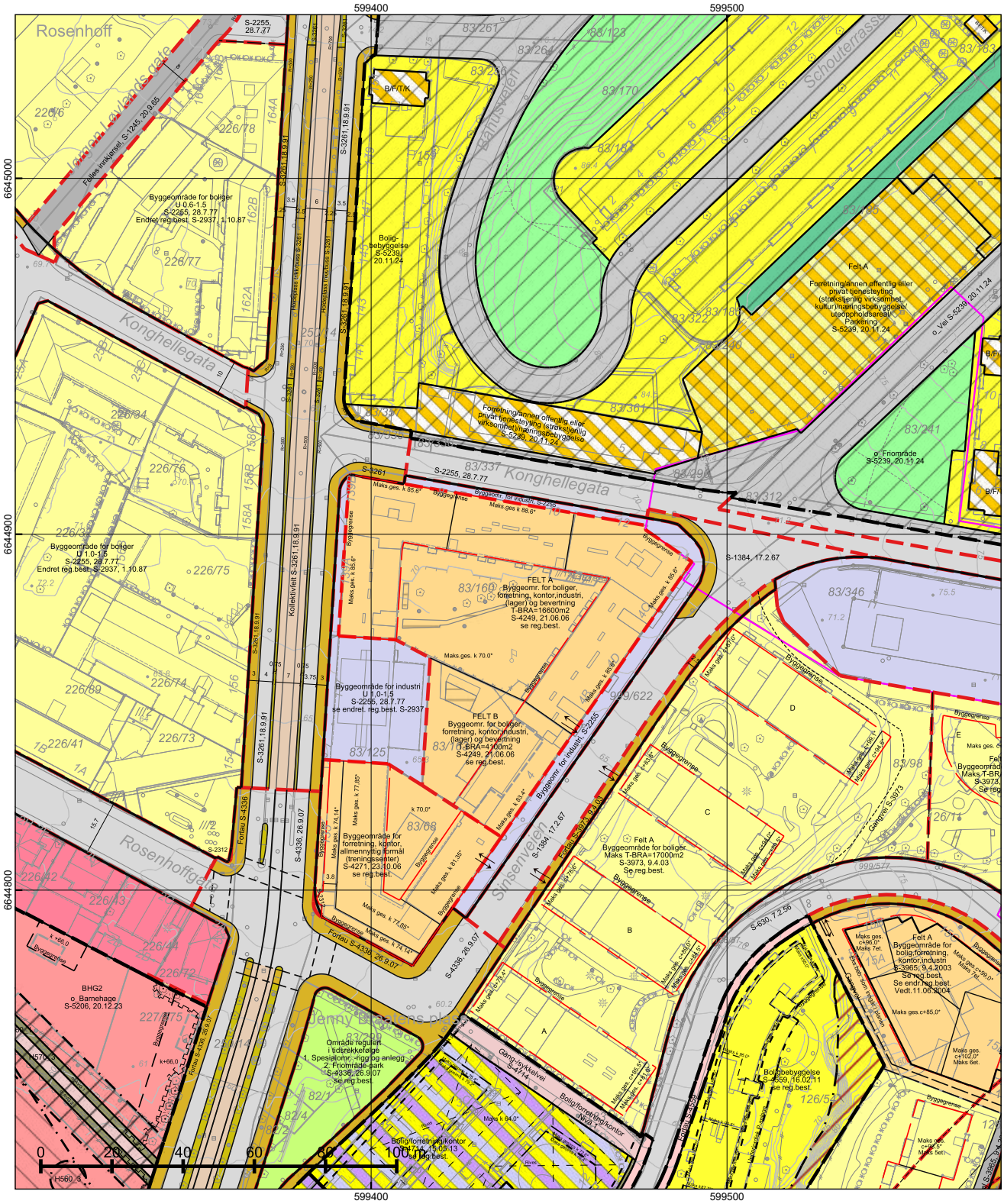
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161819/ 86538202
Adresse: Konghellegata 10
Gnr/Bnr: 83/160
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161819/ 86538202

Deres ref.:

Adresse: Konghellegata 10

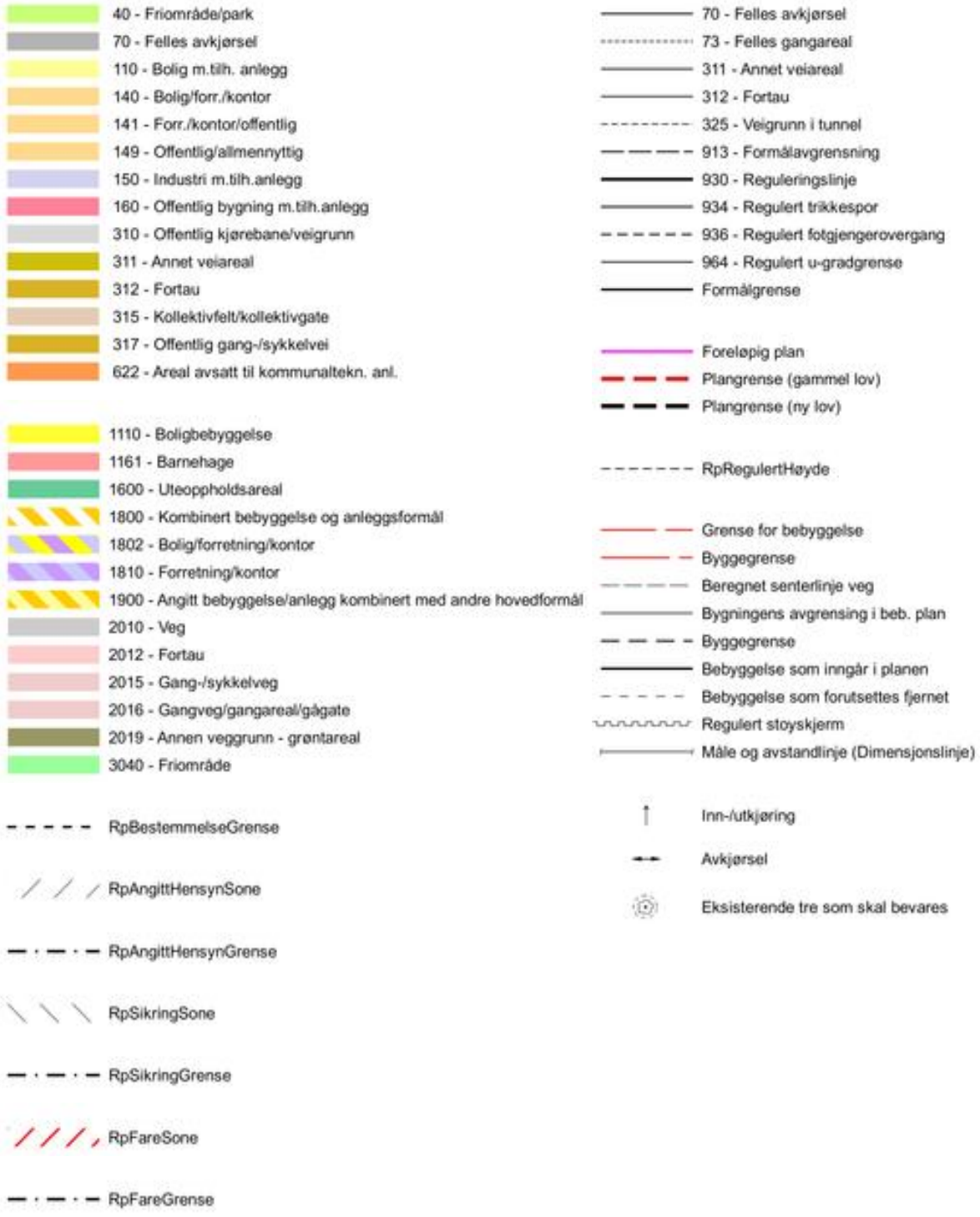
Kommentar:

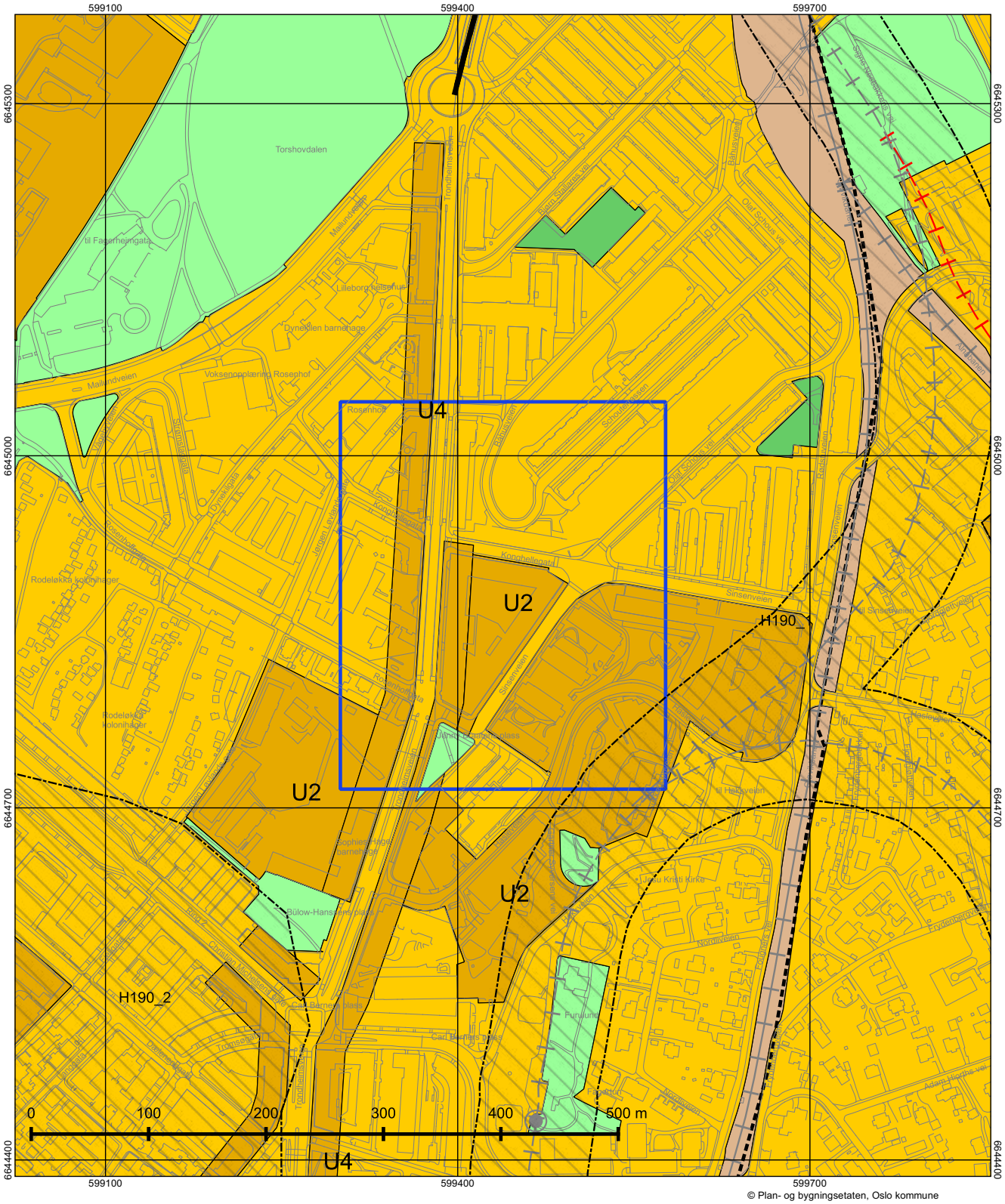
Gnr/Bnr: 83/160

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 19.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161819/86538202
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4249

TRONDHEIMSVEIEN 139 OG SINSENVEIEN 4. ALT2 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 83, bnr. 160 og 163

Vedtaksdato: 21.06.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200307031
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200307031

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 139 og SINSENVEIEN 4 ,GNR. 83 BNR. 160 OG BNR.163. ALT.2

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200307031 alt.2, datert 09.03.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for boliger, forretninger, kontor, industri (lager) og bevertning.

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal samlet ikke overstige 20700m2.
Bruksareal hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng er under 0,5 m, skal ikke medregnes i T-BRA.
Parkeringsplasser på terreng skal inngå i utregning av T-BRA med 15 m^2 per plass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjer og innenfor byggegrenser, med de maksimalt tillatte gesimshøyder som vist på plankartet.
I bakgård tillates oppført nytt dekke over parkering. Overkant dekke skal være maks k 70. Lokale justeringer av kotehøyde for å ivareta innkjøringsforhold, atkomst, beplantning etc. tillates.
Balkonger og karnapper tillates med inntil 1,2 m dybde utenfor byggelinje mot gate og 1,6 m utenfor byggegrense mot bakgård, forutsatt fri høyde minimum 3,5 m over fortau og dekke i bakgård. Maksimal bredde på balkonger og karnapper er 1,4 m.
Takoppbygg for tekniske installasjoner, heistårn, trapperom og tak over takterrasser kan tillates inntil 3,5 m over maksimalt tillatt kotehøyde. Størrelsen på slike takoppbygg skal ikke overstige 20 % av takterrassenes areal.

3.3 Utforming
Påbygg på eksisterende bebyggelse skal utformes med flate tak.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Leilighetsfordeling
Minimum 50 % av leilighetene skal ha mer enn 2 rom.
1-roms leiligheter tillates ikke. Leilighetene skal være gjennomgående for å sikre rom for varig opphold mot stille side. Ensidige nordvendte leiligheter godtas ikke.

3.5 Utomhusplan
Samtidig med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusplan skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, gangareal, oppholds- og lekeareal, sykkelparkering, beplantning, belysning, støttemurer etc.
Plan for felles takterrasse skal vise løsning for gulv, rekkverk og lette tak.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m2 pr bolig, hvorav minst halvparten skal være på lokk/terreng.
Overvann skal håndteres lokalt. Enten ved infiltrasjon direkte i grunnen eller ved fordrøyning i basseng.
Minst halvparten av jorddekke skal ha tykkelse på minst 1 meter.
Uteoppholdsareal i bakgården skal være felles for boligene i begge felt.
Uteoppholdsareal på takterrasser innenfor hvert felt skal være tilgjengelig for alle feltets leiligheter.

3.7 Parkering
Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

3.8 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel fra Sinsenveien, som vist med piler på plankartet.

§ 4. Byggeområder
4.1 Felt A – Trondheimsveien 139
Tillatt bruksareal skal ikke overstige maks T-BRA = 16600 m2.
Kontorer tillates ikke over 2. etasje.

Forretninger, industri (lager) og bevertning tillates ikke over 1. etasje.

4.2 Felt B – Sinsenveien 4
Tillatt bruksareal skal ikke overstige maks T-BRA = 4100 m2.
Kontorer tillates ikke over 3. Etasje
Forretninger, industri (lager) og bevertning tillates ikke over 1. etasje.

§ 5. Støy og forurensning
Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2.
Støyreduserende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6. Rekkefølgekrav
Før det gis igangsettingstillatelse for boligutbygging skal skolemyndighetene ha dokumentert at skolekapasiteten i området er sikret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
KONGHELLEGATA 10

Dato: 11.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498252
8048048

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 160

Vi viser til bestilling av 20240911 for KONGHELLEGATA 10.

GNR. 83 BNR. 160

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.2019.

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

4667.7 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

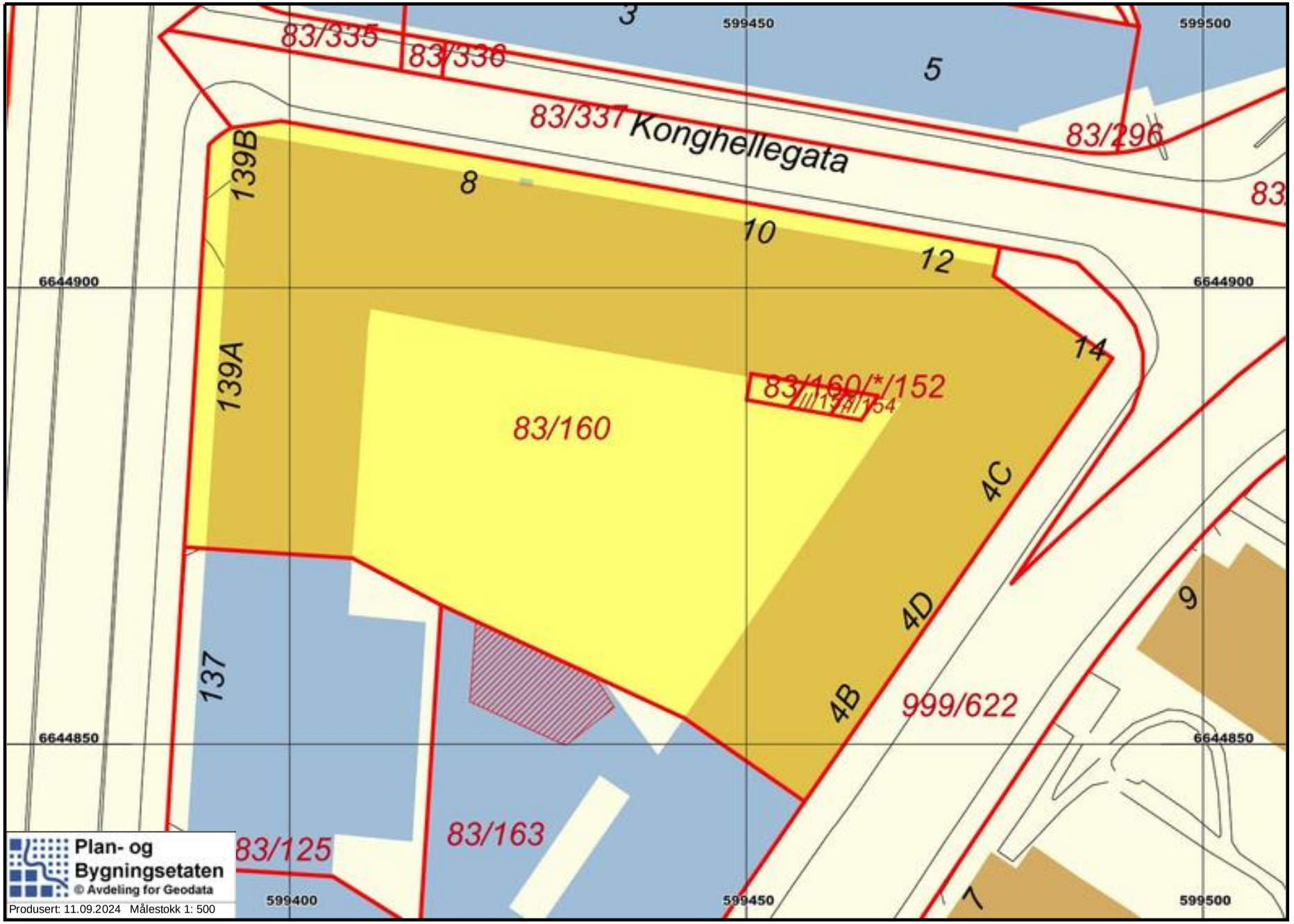
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


83/335
83/336
83/337
Konghellegata
83/296
599450
599500
3
5
139B
8
10
12
14
6644900
139A
83/160
83/160/*/152
4C
4D
4B
999/622
9
137
6644850
83/125
83/163
599400
7
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.09.2024 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3261

Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset.

Vedtaksdato: 18.09.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850263
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V060606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset (Oslo byplankontors tegning T-89008, datert 15.11.89, revidert 08.03.91.)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, kollektivfelt, av og pålessingslomme.

§ 3. Kollektivfeltene i Trondheimsveien reserveres for buss og trikk og taxi.

§ 4. For eksisterende bebyggelse der det ikke allerede er gjennomført fasadeisolering/vindusutskifting skal det gis tilbud om dette slik at retningslinjene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet overholdes. Tiltakene skal følge støyplan utarbeidet for Statens Vegvesen (O. Wingaard A/S Asker 7.3.91, R23). For framtidig bebyggelse skal også Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy følges.

§ 5. Det skal lages en beplantningsplan i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på øyer, gjerder, kollektivfelt osv. skal gjøres i samarbeid med byplankontoret.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	83	160		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
881104202	Konghellegaten Eiendom AS		

Doknr: 790323 Tinglyst: 29.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	Se vedlegg			25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☒	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		G. Normannseth	
Oslo 9/9-08		P. Linnerud	
I henhold til fullmakt fra Kongshellegaten Eiendom AS			
til Trondheimsveien 139 AS			

23/9-08
Skjøtet og nøkkel etter avtale med T. Gjertsen. JHe

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
83	160		1-143	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
23/9-2008	Brit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

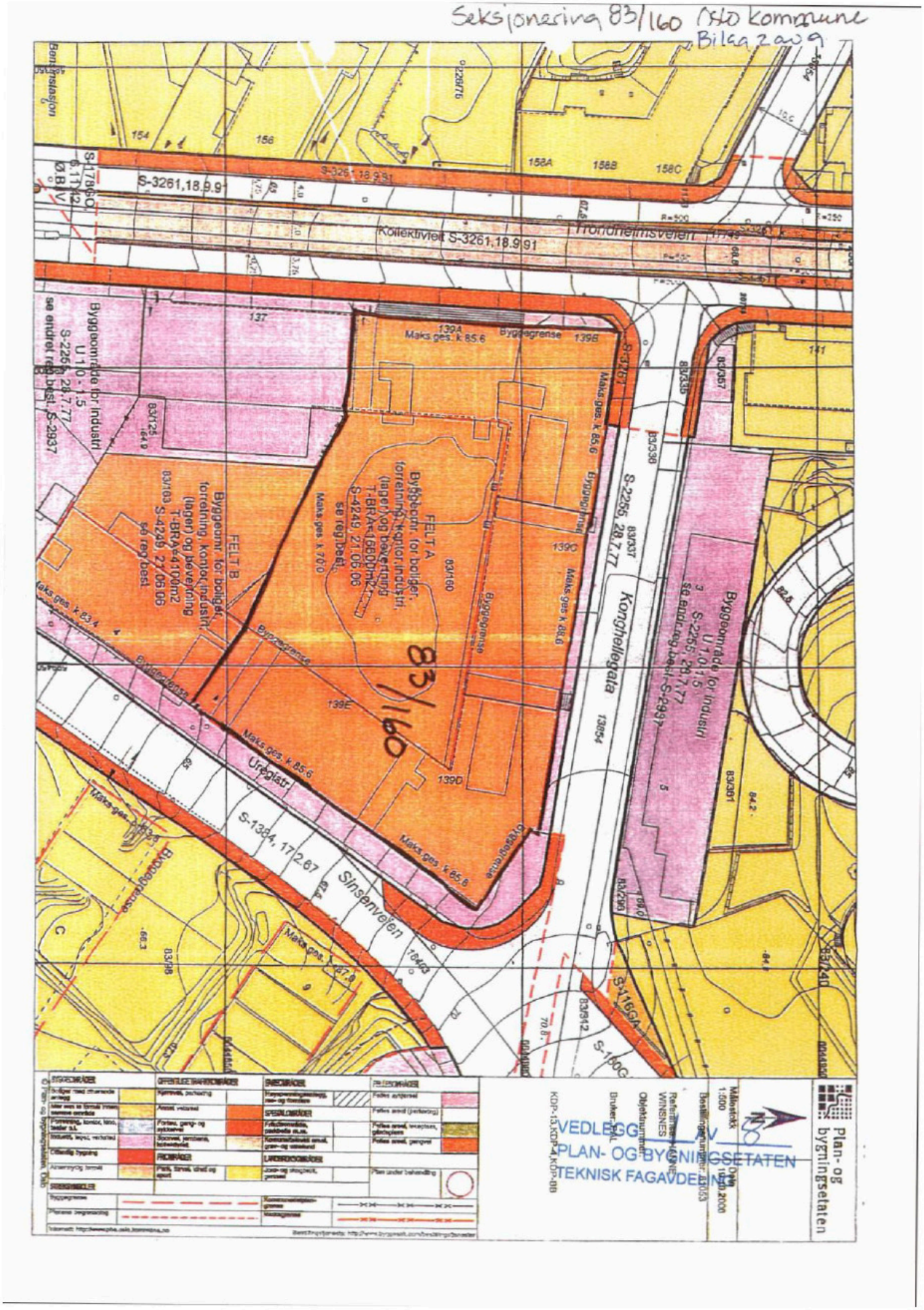
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

VEDLEGG BEREGNINGSGRUNNLAG
GNR. 83 BNR 160 I OSLO

SNR	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	N	2740	
2	N	276	
3	N	62	
4	N	87	
5	N	148	
6	N	88	
7	N	97	
8	N	364	
9	N	384	
10	N	538	
11	B	74	
12	B	50	
13	B	60	
14	B	79	
15	B	79	
16	B	103	
17	B	63	
18	B	59	
19	B	71	
20	B	49	
21	B	50	
22	B	55	
23	B	79	
24	B	89	
25	B	84	
26	B	73	
27	B	82	
28	B	69	
29	B	54	
30	B	55	
31	B	80	
32	B	80	
33	B	56	
34	B	51	
35	B	69	
36	B	67	
37	B	79	
38	B	120	
39	B	131	
40	B	66	
41	B	58	
42	B	63	
43	B	79	
44	B	79	
45	B	65	
46	B	58	
47	B	63	
48	B	59	

SNR	Formål	Brøk	Tilleggsareal
49	B	71	
50	B	49	
51	B	50	
52	B	55	
53	B	79	
54	B	89	
55	B	84	
56	B	73	
57	B	82	
58	B	69	
59	B	54	
60	B	55	
61	B	80	
62	B	80	
63	B	56	
64	B	51	
65	B	69	
66	B	67	
67	B	79	
68	B	120	
69	B	131	
70	B	66	
71	B	58	
72	B	63	
73	B	79	
74	B	79	
75	B	63	
76	B	59	
77	B	63	
78	B	59	
79	B	71	
80	B	49	
81	B	50	
82	B	55	
83	B	79	
84	B	89	
85	B	84	
86	B	73	
87	B	82	
88	B	69	
89	B	54	
90	B	55	
91	B	80	
92	B	80	
93	B	56	
94	B	51	
95	B	69	
96	B	67	

SNR	Formål	Brøk	Tilleggsareal
97	B	79	
98	B	120	
99	B	131	
100	B	66	
101	B	58	
102	B	63	
103	B	79	
104	B	79	
105	B	63	
106	B	59	
107	B	63	
108	B	59	
109	B	71	
110	B	49	
111	B	50	
112	B	55	
113	B	79	
114	B	89	
115	B	84	
116	B	73	
117	B	82	
118	B	68	
119	B	55	
120	B	55	
121	B	80	
122	B	80	
123	B	57	
124	B	53	
125	B	71	
126	B	67	
127	B	79	
128	B	120	
129	B	132	
130	B	66	
131	B	58	
132	B	63	
133	B	79	
134	B	79	
135	B	63	
136	B	59	
137	B	63	
138	B	64	B
139	B	57	
140	B	71	
141	B	71	
142	B	56	
143	B	63	B
TELLER		14209	


Seksjonering 83/160 Oslo kommune
Bilag 2 av 9
Kollektivvei S-3261,18.9 91
Trondheimsveien
Kongsvollegata
Sinsenveien
Byggegrense
Maks.ges. k 85.6
Maks.ges. k 70.0
Maks.ges. k 83.4
FELT A
Byggeområde for industri
U 1.0, 1.5
S-2255, 28.7.77
se endr.reg.best. S-2937
FELT B
Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
se endret reg.best. S-2937
83/160
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten


TRONDHEIMSVEIEN 139
SEKSJONERING PLAN UNDERETASJE
A3=1:300
SEKSJON, NÆRING
SEKSJON, PARKERING
SEKSJON, FELLESAREAL
SEKSJON, BOLIG
SEKSJON 1
PARKERING
2740.4m2
SEKSJON 2
276.4m2 BTA
TEKNISK ROM
PLAN U2
REV.: 18.09.2008
REV.: 15.09.2008
09.09.2008
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING


TRONDHEIMSVEIEN 139
SEKSJONERING PLAN 1.ETASJE
A3=1:300
SEKSJON, BOLIG
SEKSJON, FELLESAREAL
SEKSJON, NÆRING
REV.: 18.09.2008
REV.: 15.09.2008
09.09.2008
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TRONDHEIMSVEIEN 139
SEKSJONERING PLAN 2.ETASJE
A3=1:300
SEKSJON, FELLESAREAL
SEKSJON, BOLIG
REV. 15.09.2008
09.09.2008
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TRONDHEIMSVEIEN 139
SEKSJONERING PLAN 3.ETASJE
A3=1:300
SEKSJON. BOLIG
SEKSJON. FELLESAREAL
REV 15.09.2008
09.09.2008
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0255/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konghellegata 10 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 160, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649