NORDVIK

Kongens gate 10D

1 soverom | 37 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kongens gate 10D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
58	Vedlegg
71	Andre vedlegg
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, innbydende og moderne 2-roms i 3. etasje - Felles takterrasse - Fyring og VV. inkl. - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 090,-**
Totalpris	**4 921 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 076,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1850**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kongens gate 10D - En tiltalende 2-roms i klassisk bygård som ble ombygget til leiligheter i 2014. Leiligheten har en praktisk planløsning, og fremstår tidsriktig og moderne med delikate farge- og materialvalg. I Kvadraturen bor du midt i Oslo sentrum med nærhet til alt av byens servicetilbud.

Høydepunkter:
Felles takterrasse
Veldrevet sameie
Balansert ventilasjon
Kjellerbod på ca. 5 m²
Vegger og tak malt i 2026
Stue og kjøkken i åpen løsning
Svært gode kollektivforbindelser
Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
Store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære
Soverom med plass til dobbeltseng og godt med skapplass
Fjernvarme, varmtvann og bredbånd inkl. i felleskostnadene

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Tyder




































Joker
Man-Fre
7-24

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
13-0133/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kongens gate 10D, 0153 OSLO
Gnr 207, bnr 141, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jenny Clemet von Tetzschner

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 934 090,- (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.

Om boligen

Byggeår
1850

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 37 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på 5 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er fra 2014. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter. Gulv har flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater i himling.

Hulltaking: Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig gulv er belagt med fliser i entré og trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i stue og soverom.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1979. Øvre glassfelt uten synlig datomerking. Den ene ruten i soveromsvinduet er nylig skiftet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Brannvarsling:
Felles brannvarslingsanlegg. Felles sprinkelanlegg.

Vann- og avløpsrør i:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert på badet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Vann- og avløpsrør II:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom (stue/kjøkken og soverom).

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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

Parkering
Det er ikke beboerparkering i området, men det finnes flere garasjeanlegg hvor det tidvis er mulighet for leie av garasjeplass.

Modernisering og påkostninger
Liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen ifølge selger:
- Ny oppvaskmaskin oktober 2022 (installasjon gjennomført av Power Delivery Services)
- Ny komfyrvakt januar 2026 (montering gjennomført av Oslo Vest Elektro AS)
- Rens av avtrekkskanal i ventilasjonsanlegg mars 2026 (arbeid gjennomført av Ventilasjonsspesialisten AS)
- Utskiftning av ødelagt glass i vindu på soverommet juli 2026 (arbeid gjennomført av Glass-Service Svendsen og Sønn AS)
- Maling av alle vegger og tak i leiligheten, samt utbedring av små setningsskader juni 2026 (arbeid gjennomført av Extemplo Entreprenør AS gjennom Steddy)

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Badet var nytt da jeg overtok som første eier i 2014. Med nye innvendige vann- og avløpsrør, nye fliser på vegger og gulv og ny baderomsinnredning. I min eiertid har jeg gjennomført alminnelig vedlikehold, som rens av ventilasjon, maling av tak og rens av sluk.

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 utført en reparasjon av utvendig tak etter at en entreprenør som renoverte naboeiendommen (Kongens gate 12) mistet en murstein ned på sameiets tak. Arbeidet ble utført av entreprenøren som forårsaket skaden, Varden Entreprenør, i 2025. Ellers vet jeg at bygården er oppført rundt 1840, men at fasadene ble bygget om i nybarokk stil i 1915. Vet også at bodene kjelleren ble etablert ifm. ombyggingen i 2014.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget var nytt da jeg overtok som første eier i 2014. Det ble gjennomført tilsyn av Infratek i 2015. Jeg mener å huske at det ble gjort noen utbedringer etter tilsyn i 2015, men jeg kjenner ikke detaljene.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendige vann- og avløpsrør og bunnledning var nye i 2014. To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025. Reparasjon av rørbrudd på innvendig ledning grunnet skadet pakning i 4. etasje i D-oppgangen. Utbedring av skader som følge av rørbruddet. Både befaring (Ocab AS), rørlegger (Nore VVS), elektriker (Hako Elektro) og håndverkertjenester (Regnbuen Malermesterbedrift) ble utført på oppdrag fra Ocab AS på vegne av sameiets forsikringsselskap If i august 2026.

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. Eventuell kommentar: Bygården er oppført rundt 1850 og fasadene ble endret i 1915. Bygget ble omgjort fra næringslokaler til leiligheter i 2014. De 26 leilighetene og to næringslokalene ble da inndelt og konstruert helt fra grunn i en eksisterende bygningsmasse. Byggherre var Christian Storm/Christor AS. Det har ikke blitt gjennomført endringer eller utbygginger etter denne transformasjonen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Det har blitt gjennomført kontroller og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, brannalarmanlegget og vanntåkeanlegget i regi av styret.

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: Bjerke Ventilasjon AS har reparert ventilasjonsanlegget da feil på dette har medført at det har vært ute av drift ved noen anledninger i løpet av de siste 12 årene.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen feil, kun alminnelig slitasje.

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)
Ja.Beskriv: To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025. Utover dette er det noe synlig slitasje på maling/murvegger i fellesarealene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg mener å huske at det ble gjort noen utbedringer etter tilsyn i 2015, men jeg kjenner ikke detaljene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har vært enkelte setningsskader i form av små og tynne sprekker. Det er for øvrig en gammel bygård, så enkelte skjevheter er det.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Leiligheten i 4. etasje i D-oppgangen hadde rørbrudd på innvendig ledning på kjøkkenet grunnet skadet pakning i august 2026. Reparasjon av rørbruddet og utbedring av etterfølgende skader har blitt gjennomført på oppdrag fra Ocab AS på vegne av sameiets forsikringsselskap If i august 2026.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja Beskriv: Bjerke Ventilasjon AS har reparert ventilasjonsanlegget da feil på dette har at det har vært ute av drift ved noen anledninger i løpet av de siste 12 årene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Den integrerte lampen i speilskapet på badet har aldri virket.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport utført av Tyder AS i juli 2026. Det

foreligger en befaringsrapport ifm. rørbruddet i 4. etasje i D-oppgangen, utført av Ocab AS 14. august 2026. Det foreligger en fuktrapport etter rørbruddet i 4. etasje i D-oppgangen, utført av Ocab AS 19. august 2026. Fuktrapporten viser at det er tørt i tak og i etasjeskillet over.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave ved kjøp i 2014. BRA: 36 kvm. P-rom: 36 kvm. Bod: 4,7 kvm (kjeller). I begjæring om seksjonering av Kongens gate 10 (april 2014) med tilhørende plantegninger, er det oppgitt følgende: P-rom: 36,2 kvm. Skap/bod: 3,3 kvm. Kjellerbod: 4,7 kvm.

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?
Ja. Beskriv: Perimetersikringen utenfor Kongens gate 8 skal i henhold til Oslo kommunes vedtak om sikringen senest fjernes innen 30.08.2027.

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. Eventuell kommentar: Leiligheten ligger Oslo sentrum, og det er derfor nødvendigvis noe trafikkstøy.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til planer, forslag eller vedtak som kan øke fellesutgiftene utover generell prisstigning.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Eksakt byggeår er ukjent, men er i eiendomsregisteret oppgitt til ca. 1840/1850. Bygget ble trolig oppført av forlegger Niels Chr. Tønsberg for å huse hans virksomhet. I 1915 fikk bygården ny fasade i nybarokk stil, og den fremstår tilnærmet lik den dag i dag. Eiendommen har i over 50 år (1916-1970) huset Sigurd Staves maskinforretning. (Et minne fra denne tiden er det nybarokke inngangspartiet med Staves daværende firmamerke med to hammere og bokstavene «SSC» over døren som stod for Sigurd Stave Christiania»). Etter dette ble bygget benyttet til kontorer frem til ombyggingen i 2014.

Bygget er oppført i tegl og natursten med pussede fasader og tak tekket med taksten. Etasjeskillere er i trebjelkelag, isolert med stubbeloftsleire. Kjeller er utgravet og har støpte gulv og bodarealer. Vinduene er byttet ut i moderne tid, men har varierende opprinnelse.

I forbindelse med ombyggingen til leiligheter i 2014, er det gjort omfattende arbeider med tak, fasade, oppganger og kjeller. Ombyggingen omfattet rehabilitering av tak, hovedsakelig nye vinduer og alle med isolerglass og i god stand, nytt elektrisk anlegg, nye innvendig vann- og avløpsrør og ny bunnledning.

Leilighetene ble ifm. ombyggingen inndelt og konstruert fra grunn inn i en eksisterende bygningskropp. Ombyggingen ble gjort etter tillatelse fra Oslo kommune, og fulgte de gjeldende offentlig rettslige krav. Det ble gitt enkelte dispensasjoner fra byggeforskrifter fordi leilighetene er bygget inn i et gammelt bygg.

Bygården ble rehabilitert i 2014 både utvendig og innvendig. Bygården består av 26 moderne og arealeffektive selveierleiligheter, samt to næringslokaler (et lite kontor/kjøkken og en café).

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap med fryser, komfyr og kjøkkenvifte.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 010 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris på egen strømmåler, men styret har inngått avtale om Norgespris på vegne av sameiet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 076,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostrandene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke på bredbånd fra GlobalConnect, fjernvarme, varmtvann, vaktmester, trappevask og forretningsfører.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 970 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 880 682,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kongensgate 10, orgnr. 914632846

Om sameiet
Sameiets navn er Kongensgate 10, og har gårdsnummer 207, bruksnummer 141 i Oslo kommune.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring signert den 27.03.2014.

Hva skjer i sameiet, info fra styreleder per 13.07.2026: Slik situasjonen ser ut nå, er det ingen planer om å øke felleskostnadene i løpet av 2026.

Det er oppdaget en fuktskade i en av leilighetene i sameiet og utbedringen er foreløpig ikke ferdigstilt. Det er ikke fattet vedtak om kapitalinnkreving. Samtidig kan dette bli aktuelt dersom det viser seg nødvendig for å dekke kostnader knyttet til utbedring av fuktskaden, eller

i forbindelse med eventuelle fremtidige vedlikeholdsprosjekter, for eksempel maling av inngangsportalen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån per 13.07.2026 ifølge opplysninger mottatt fra forretningsfører.

Fellesformue
Kr 11 533,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et overskudd på kr. 5 824,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 49 090,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP1798795.1.3.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 468 kvm (Eiertomt)
Det er en koselig stenbelagt bakgård med blomsterbed, sykkelstativ og diverse møbler. I tillegg er det en takterrasse med tredekke, gode solforhold, utemøbler og blomster.

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 en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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
Sentral og attraktiv beliggenhet midt i Oslo sentrum, omgitt av noen av byens mest kjente landemerker som Oslo Børs, Høyskolen Kristiania, Operaen, Steen & Strøm og Karl Johans gate. Med kort gangavstand til Oslo S er det enkelt å komme seg rundt med tog, t-bane, trikk og buss. Området tilbyr en urban livsstil i hjertet av Oslo, med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter rett utenfor døren. Her er det kort vei til høyskolen Kristiania og Oslo Met.

Kvadraturen har de siste årene vært gjennom en omfattende transformasjon med etablering av nye boliger, butikker, kafeer, restauranter og gallerier, noe som gir området en spennende og levende atmosfære. Leiligheten ligger perfekt plassert for å nyte alt Oslo har å by på.

Bankplassen, et sjarmerende torg der Kongens gate, Myntgata og Kirkegata møtes, ligger i nærheten. Her finner du blant annet den historiske Engebret Café, som har vært en del av byens kultur siden 1857. Det er også gangavstand til populære områder som Kirkeristen, Christiania Torg, Vippa og Youngstorget.

For den som ønsker naturopplevelser, byr nærområdet på flotte turmuligheter langs Akerselva, hvor du kan følge stien opp til Maridalen og marka. Ekebergparken med sin spektakulære utsikt over Oslo og spennende skulpturer er også lett tilgjengelig.

Leiligheten ligger i et nabolag som stadig utvikler seg, med kort avstand til spennende områder som Bjørvika og Fjordbyen. Utforsk Oslobukta med sitt varierte utvalg av

spisesteder, moderne arkitektur, MUNCH-museet og badebrygge med badstuer. Barcode gir byen en ny skyline, og gangbroen Akrobaten knytter området sammen på en praktisk og estetisk måte. Langs kyststien kan du spasere fra Langkaia og KOK til Akershusstranda, forbi Festningen og videre til Aker Brygge og Tjuvholmen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med buss, trikk og t-bane i umiddelbar nærhet. Oslo S ligger kun noen minutters gange unna, og gir tilgang til både lokale og regionale transportforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring fra 1840/1850. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for ombygging til leiligheter datert 14.11.2014.

Dagens rombruk/rombenevnelser samsvarer med tegningene fra 2012 som ble laget i forbindelse med ombygging.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan: S-2413, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk,antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart,til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm. 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.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til: Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Kongens gate 12 - fasadeendring og bygningsmessige arbeider i 6. etasje og på taket
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519398

Kongens gate 12 - fasadeendring og bruksendring til kontorer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505790

Kongens gate 15 - foreløpig sak, endring av brannskille
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512212

Tollbugata 24 - utskifting av to vinduer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605081

Pågående plansaker i området:
Myntgata 2 -planforslag sendt til politisk behandling - Videregående skole
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201900074

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:

301/207/141/16:
14.10.1954 - Dokumentnr: 309025 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736221 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Bestemmelse vedr støy, støv, ekstraordinær eksplosjonfare og fare for vann-/væskelekkasje ol

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736221 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736221 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2014 - Dokumentnr: 844985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/1149

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
Gul liste:
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

SEFRAK:
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 140 475,- 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 3. september 2026

Ansvarlig megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

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.

Kongens gate 10D

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	13 min 1.1 km

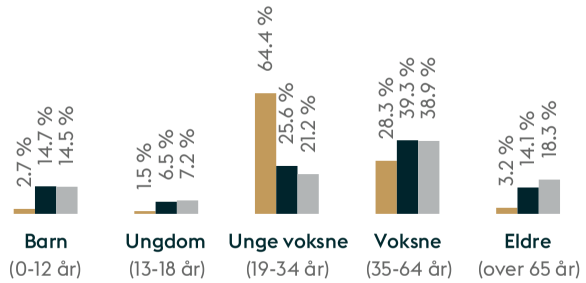
Offentlig transport

Kvadraturen	Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Øvre Slottsgate	Linje 11, 12, 13, 19	3 min 0.2 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Festeråsen Eiendom		11 min
Kia barnehage (1-3 år)	9 barn	13 min 1 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 å...	122 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum	2 055	1 629
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Trygt 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Kristparken ballbane	13 min
Oslo spektrum	12 min
Ærа Training	5 min
Fitness24Seven Stortorvet	6 min

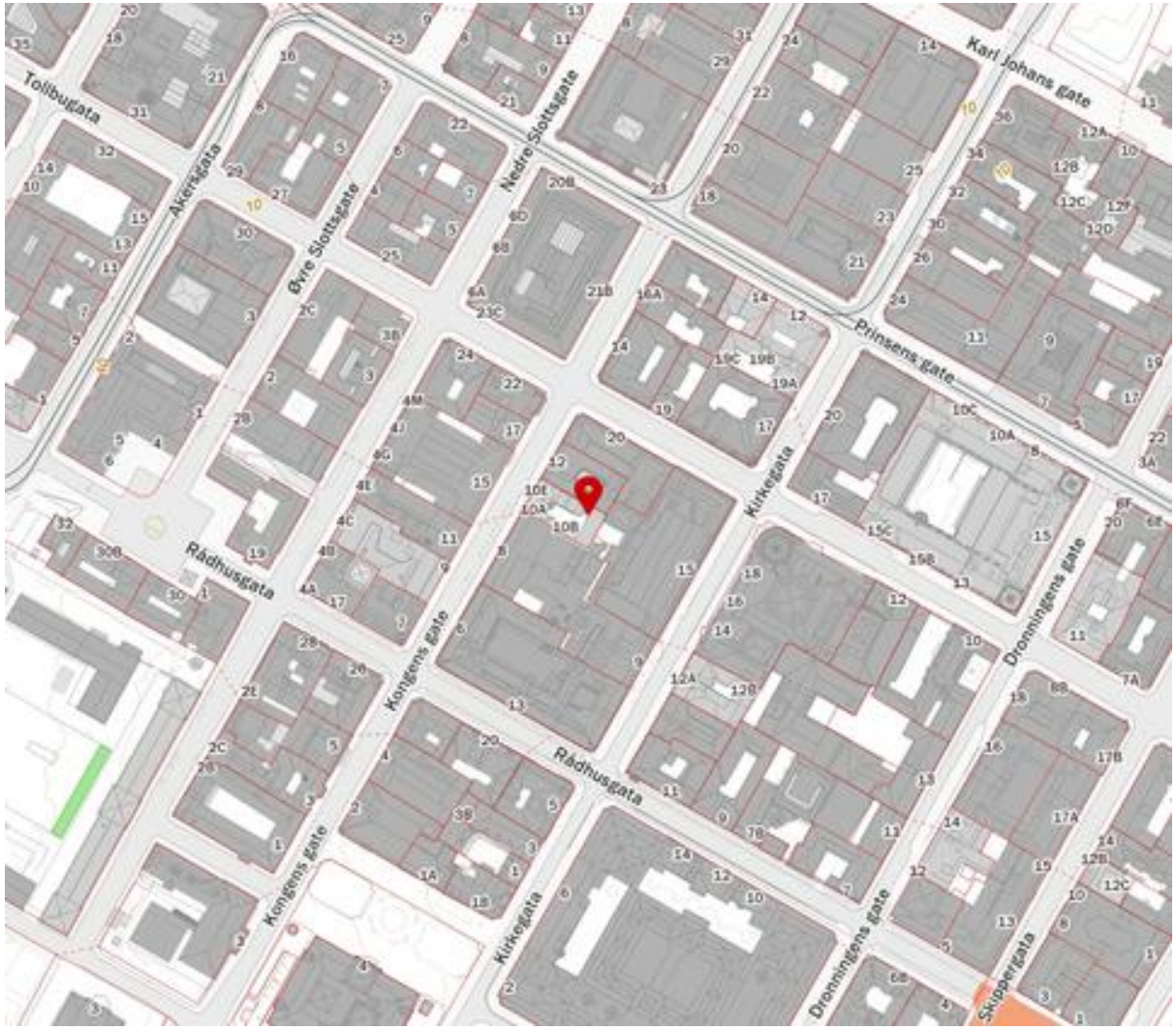
«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Kongens gate 10D, 0153 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 7. juli 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 22. juli 2026
Referanse:	13647

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør - kjøkken Tekniske anlegg	Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom...	Side 13
Vinduer Bygningsdeler generelt	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Malt hele leiligheten. Ny komfyrvakt.

Konklusjon

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1850, omgjort til leiligheter i 2014, og disse tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
3. etasje	37				
Sum	**37**	**5**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Jenny Clemet Von Tetzschner
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Jenny Clemet Von Tetzschner

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 207 Bnr: 141 Snr: 16
Eier/Hjemmelshaver:	Jenny Clemet Von Tetzschner
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	36 / 1149

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1850, omgjort til leiligheter i 2014

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er fra 2014.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Ferdigattest foreligger.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom*

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Vurdering: Mindre sprekkdannelse i flis i hjørnet under klosettet.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 13.11.2014 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av anlegget.
Samsvarserklæring signert og datert 13.01.2026 er fremvist for følgende arbeider: Ny komfyrvakt.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 2015.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg. Felles sprinkelanlegg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert på badet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør - kjøkken* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet.
Vurdering:	Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1979. Øvre glassfelt uten synlig datomerking. Høyre øvre glassefelt på soverommet er utskiftet i 2026.
Vurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken til avviket er at åpne- og lukkemekanisme er ujustert, samt normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen er at vinduene til slutt kan bli så trege at vinduet mister sin åpne- og lukkefunksjon helt eller delvis. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2014

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Innvendig gulv er belagt med fliser i entré og trestavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.59 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i stue og soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i oppgraderinger er fremvist.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	07-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	01-07-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jenny C Von Tetzschner	9578-5999-4-2607548	2026-09-03 13:08:21

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongens gate 10D, 0153 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jenny Clemet von Tetzschner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2014

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: 51386744
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet var nytt da jeg overtok som første eier i 2014. Med nye innvendige vann- og avløpsrør, nye fliser på vegger og gulv og ny baderomsinnredning. I min eiertid har jeg gjennomført alminnelig vedlikehold, som rens av ventilasjon, maling av tak og rens av sluk.

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 utført en reparasjon av utvendig tak etter at en entreprenør som renoverte naboeiendommen (Kongens gate 12) mistet en murstein ned på sameiets tak. Arbeidet ble utført av entreprenøren som forårsaket skaden, Varden Entreprenør, i 2025. Ellers vet jeg at bygården er oppført rundt 1840, men at fasadene ble bygget om i nybarokk stil i 1915. Vet også at bodene kjelleren ble etablert ifm. ombyggingen i 2014.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget var nytt da jeg overtok som første eier i 2014. Det ble gjennomført tilsyn av Infratek i 2015. Jeg mener å huske at det ble gjort noen utbedringer etter tilsyn i 2015, men jeg kjenner ikke detaljene.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendige vann- og avløpsrør og bunnledning var nye i 2014. To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025. Reparasjon av rørbrudd på innvendig ledning grunnet skadet pakning i 4. etasje i D-oppgangen. Utbedring av skader som følge av rørbruddet. Både befaring (Ocab AS), rørlegger (Nore VVS), elektriker (Hako Elektro) og håndverkertjenester (Regnbuen Malermesterbedrift) ble utført på oppdrag fra Ocab AS på vegne av sameiets forsikringsselskap If i august 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Bygården er oppført rundt 1850 og fasadene ble endret i 1915. Bygget ble omgjort fra næringslokaler til leiligheter i 2014. De 26 leilighetene og to næringslokalene ble da inndelt og konstruert helt fra grunn i en eksisterende bygningsmasse. Byggherre var Christian Storm/Christor AS. Det har ikke blitt gjennomført endringer eller utbygginger etter denne transformasjonen.

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt gjennomført kontroller og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, brannalarmanlegget og vanntåkeanlegget i regi av styret.

---

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: Bjerke Ventilasjon AS har reparert ventilasjonsanlegget da feil på dette har medført at det har vært ute av drift ved noen anledninger i løpet av de siste 12 årene.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil, kun alminnelig slitasje.

---

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)

Ja

Beskriv: To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025.

---

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

Ja

Beskriv: To dreneringsrør under bakken i bakgården har blitt skiftet ut for å lede vann bort fra fasade som følge av at det ble oppdaget en fuktskade i en kjellerleilighet. Også kummen ble renset. Arbeidene ble utført av entreprenør Belgen AS i 2025. Utover dette er det noe synlig slitasje på maling/murvegger i fellesarealene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mener å huske at det ble gjort noen utbedringer etter tilsyn i 2015, men jeg kjenner ikke detaljene.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært enkelte setningsskader i form av små og tynne sprekker. Det er for øvrig en gammel bygård, så enkelte skjevheter er det.

---

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

Ja

Beskriv: Leiligheten i 4. etasje i D-oppgangen hadde rørbrudd på innvendig ledning på kjøkkenet grunnet skadet pakning i august 2026. Reparasjon av rørbruddet og utbedring av etterfølgende skader har blitt gjennomført på oppdrag fra Ocab AS på vegne av sameiets forsikringsselskap If i august 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Bjerke Ventilasjon AS har reparert ventilasjonsanlegget da feil på dette har at det har vært ute av drift ved noen anledninger i løpet av de siste 12 årene.

---

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

Ja

Beskriv: Den integrerte lampen i speilskapet på badet har aldri virket.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport utført av Tyder AS i juli 2026. Det foreligger en befaringsrapport ifm. rørbruddet i 4. etasje i D-oppgangen, utført av Ocab AS 14. august 2026. Det foreligger en fuktrapport etter rørbruddet i 4. etasje i D-oppgangen, utført av Ocab AS 19. august 2026. Fuktrapporten viser at det er tørt i tak og i etasjeskillet over.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave ved kjøp i 2014. BRA: 36 kvm. P-rom: 36 kvm. Bod: 4,7 kvm (kjeller). I begjæring om seksjonering av Kongens gate 10 (april 2014) med tilhørende plantegninger, er det oppgitt følgende: P-rom: 36,2 kvm. Skap/bod: 3,3 kvm. Kjellerbod: 4,7 kvm.

---

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?

Ja

Beskriv: Perimetersikringen utenfor Kongens gate 8 skal i henhold til Oslo kommunes vedtak om sikringen senest fjernes innen 30.08.2027.

---

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger Oslo sentrum, og det er derfor nødvendigvis noe trafikkstøy.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til planer, forslag eller vedtak som kan øke fellesutgiftene utover generell prisstigning.

---

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: 13-0133/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jenny C Von Tetzschner	**2026-09-03**

Identifikasjon

Jenny C Von Tetzschner

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

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
07.08.2026	26.412574	14.08.2026



Kongens gate 10, 0153 Oslo

Oppdragsnavn: 26.412574

Eiendomsbetegnelse: Boligbygning (Residential building)

Referansenummer: 5531924

Byggeår: 2014

Bygningsflate: 1 500 m²

Befaringsdag: 14.08.2026

Befaringstype: Vannskade

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring - Commercial

Kontaktpersoner

Ansvarlig for objektet: SAMEIET KONGENSGATE 10 | +4793089155 | kongensgate-10@styrerommet.no

Forsikringstaker: SAMEIET KONGENSGATE 10 | kongensgate-10@styrerommet.no

Eier 3.etg: Jenny Clemet Von Tetzschner | 91880164

Eier 4.etg: Amro Darwish | 46220289

Ansvarlig tekniker: Martin Jelle Sylte | 48 08 67 67 | mjs@ocab.no

Informasjon fra befaringen

Til stede

Eier etg: Amro Darwish | 46220289

Seksjonseier: Jenny C Von Tetzschner | 91880164

Tekniker: Martin Jelle Sylte

Skjema

Skadeårsak: rørbrudd på innvendig ledning
Notater: Lekkasje på avløpsrør fra kjøkken i 4.etg. Trolig tilbakeslag fra sluk. Trenger lekkasjesøk for å bekrefte, evt finne ut om det er en annen årsak.

Oppdatert rapport 14.08.26:
Lekkasje fra overgang på avløpsrør grunnet skadet pakning.
Utdrag fra Nore VVS` rapport:
"Sannsynlig at spillvann har trengt ut gjennom 75/50 gummiovergang. Denne er løs og klemt flat, dette har trolig oppstått over tid.
Gumminippel er erstattet med 75 PP overgang, rørene er også klamret for å forhindre utglidning."

Skjult anlegg: Ja

Hvor er rørbruddet?: Annet rom
Notater: Kjøkken

Utløsende årsak: Annet
Notater: Oppdatert rapport 14.08.26:
Lekkasje fra overgang på avløpsrør grunnet skadet pakning.
Utdrag fra Nore VVS` rapport:
"Sannsynlig at spillvann har trengt ut gjennom 75/50 gummiovergang. Denne er løs og klemt flat, dette har trolig oppstått over tid.
Gumminippel er erstattet med 75 PP overgang, rørene er også klamret for å forhindre utglidning."

System: Avløp

Detalj som forårsaket lekasje: Kobling

Fuge/koblingsmetode: Mekanisk kobling

Dokumentasjon: Oppdatert rapport 14.08.26:
Lekkasje fra overgang på avløpsrør grunnet skadet pakning.
Utdrag fra Nore VVS` rapport:
"Sannsynlig at spillvann har trengt ut gjennom 75/50 gummiovergang. Denne er løs og klemt flat, dette har trolig oppstått over tid.
Gumminippel er erstattet med 75 PP overgang, rørene er også klamret for å forhindre utglidning."

Hovedrom der skaden oppstod: Kjøkken

Byggår: 1880

Oppsto skaden i løpet av husets garanti: Nei

Har kunde reklamert: Ikke aktuelt

Navn på entreprenøren: Ikke relevant

Regress: Nei
Notater: Ingen utbedringer siste 10 år

Skadeomfang: Kjøkken 4.etg:
Fuktskader/svelling på parkett under og inntil innredning. Ca 3-5kvm.
Trolig fukt i konstruksjonen under parkettgulvet.

Kjøkken 3.etg:
Fukt indikert i gipshimling, ca 5-8kvm.
Fukt indikert i gipskasse over ventilator på kjøkken. Ca 0,5 kvm
Vann har rent gjennom 1 eller flere spotter i taket, trenger sjekk av elektriker.

Er partiell reparasjon av parkett mulig?: Ja

Beskriv hvordan man kan utbedre partielt: I 4.etg skal det være nylagt parkett. Eier skal undersøke når den er montert og om gulvet er tilgjengelig for partiell utbedring.

Reparasjonsbeskrivelse: 4.etg:
Kjøkken:
Riv og ny parkett(partiell utbedring om mulig.)
De og remontere 1-2 kjøkkenskap for tilkomst.
De og remontere fotlister.
Åpne undergulv ved behov for å kunne tørke konstruksjonen i etasjeskillet.

3.etg:
Riv og ny gipshimling, ca 2-8kvm.
Sjekk av etasjekillet over nedsenket himling.
Tørk av konstruksjonen

Maler:
Sparkle og male himling 3.etg.

Elektriker:
Sjekk av spotter i 3.etg.

Rørlegger:
Lekkasjesøk 4.etg for å finne årsak til lekkasje.
Utbedre årsak.

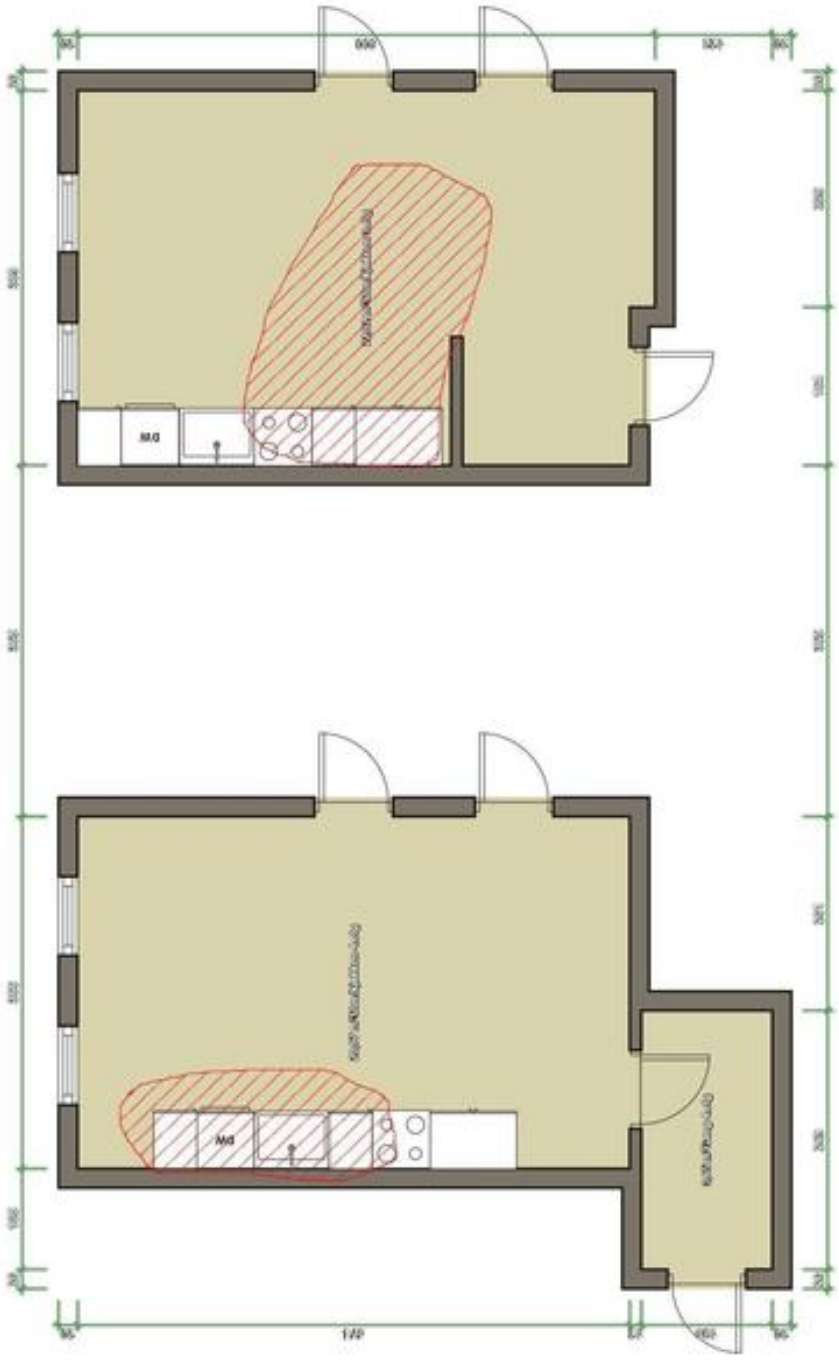
Forslag til skadeforebyggende tiltak: -

Beboelighet: Ja

Avtaler med kunden: Styrt utbedring

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?: Nyoppstått

Planskisse



Gang - Gang 4.etg

Lengde: 1,36 m Bredde: 2,69 m Høyde: 2,50 m

Notater: 3,65 m²Gang 4.etg

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 8,10 m
Overflatebelegg: 3,66 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 3,66 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: 3,28 m²	
Overflatebelegg: 16,97 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 16,97 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 8,10 m
Overflatebelegg: 3,66 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 3,66 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Kjøkken - Kjøkken 4.etg

Lengde: 5,74 m Bredde: 3,66 m Høyde: 2,50 m

Notater: 20,97 m²Stue/kjøkken 4.etg



Skadested. Trolig lekkasje/tilbakeslag fra avløpsrør under bunnplaten i skapet



Skadested. Trolig lekkasje/tilbakeslag fra avløpsrør under bunnplaten i skapet



Skadested. Trolig lekkasje/tilbakeslag fra avløpsrør under bunnplaten i skapet



Fukt indikert i parkettgulv foran innredning



Fukt indikert i parkettgulv foran innredning



Ingen fukt indikert ca 20cm ut på gulvet



Ingen fukt indikert ca 80cm ut på gulvet



Oversikt stue/kjøkken 4.etg



Oversikt stue/kjøkken 4.etg



Oversikt stue/kjøkken 4.etg



Oversikt stue/kjøkken 4.etg



Oversikt stue/kjøkken 4.etg



Oversikt stue/kjøkken 4.etg



Oversikt stue/kjøkken 4.etg





Fuktskadet parkett under innredning



Fuktskadet parkett under innredning



Fukt indikert i parkettgulvet ved enden av innredningen

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 18,78 m
Overflatebelegg: 20,97 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 20,97 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: 6,56 m²	
Overflatebelegg: 40,44 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 40,44 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 18,78 m
Overflatebelegg: 20,97 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 20,97 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Kjøkken - Kjøkken 3.etg

Lengde: 6,00 m Bredde: 3,89 m Høyde: 2,50 m

Notater: 22,92 m²Stue/kjøkken 3.etg



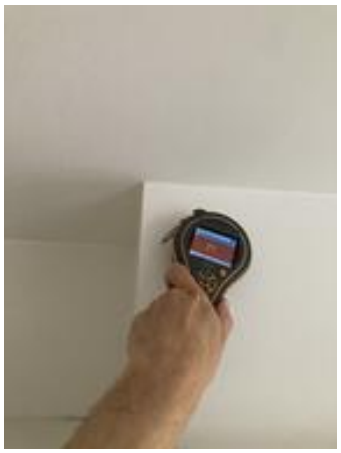
Oversikt stue/kjøkken 3.etg



Oversikt stue/kjøkken 3.etg



Ingen tegn til skader på parkettgulvet



Fukt indikert i kasse over ventilator på kjøkkenet



Ingen fukt indikert i veggen



Fukt indikert i kasse over ventilator på kjøkkenet



Fukt indikert i gipshimling



Fukt indikert i gipshimling



Vann har rent gjennom spotter i taket



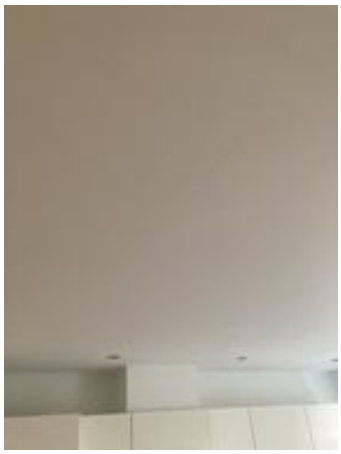
Vann har rent gjennom spotter i taket



Svelling i skjøter i gipshimling



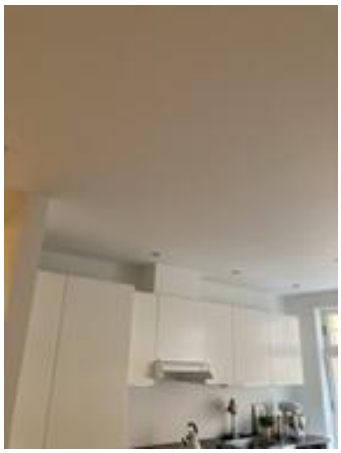
Svelling i skjøter i gipshimling



Svelling i skjøter i gipshimling



Oversikt stue/kjøkken 3.etg



Oversikt stue/kjøkken 3.etg

Gulv

Avdrag: - **Omkrets:** 19,78 m

Overflatebelegg: 22,92 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 22,92 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: 6,56 m²	
Overflatebelegg: 42,89 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 42,89 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

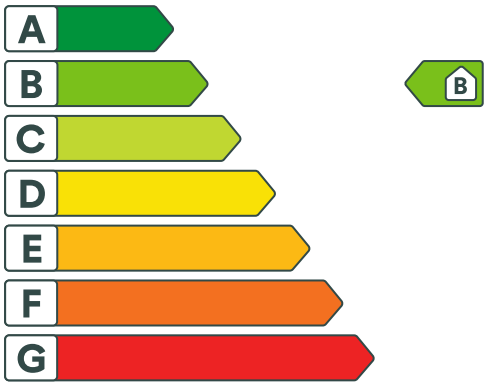
Avdrag: -	**Omkrets:** 19,78 m
Overflatebelegg: 22,92 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 22,92 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

enova

Energiattest



Adresse **Kongens gate 10D, 0153 OSLO**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306830**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80468199**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **141**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 121 kWh**



Kongens gate 10D, 0153 OSLO

Detaljering

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



Kongens gate 10D, 0153 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0133/26 . Vår ref.: 6018-1-16 Dato: 13.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kongensgate 10
Organisasjonsnr:	914632846
Seksjonseier:	Tetzschner, Jenny Clemet Von
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Kongensgate 10 D, 0153 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	207
Bnr.	141

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP1798795.1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 075,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 075,58	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	134,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 533,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sara Ulla Kristina Wärnhem, e-post: kongensgate-10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KONGENSGATE 10
Oslo, 09.04.2014
Sist endret 10.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kongensgate 10, og har gårdsnummer 207, bruksnummer 141 i Oslo kommune.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring signert den 27.03.2014.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2. 1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Ingen eier kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de 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. Alle overdragelser og leieforhold skal godkjennes av sameiets styre.

2. 3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller normal bruk til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøte ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem med mindre det fremkommer av disse vedtekter. Alle nye installasjoner på fellesarealene skal på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

[1] Det kan vedtektsfestes av sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leirens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de Seksjonseiere det gjelder.

2. 3. 2 *Husdyrhold*[2]

Det er ikke tillat å holde husdyr uten styres forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2. 3. 3 *Eksklusiv bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha eksklusiv rett til av deler av fellesarealene. Retten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

2.3.4 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Alle leietakere skal gjøres kjent med sameiets branninstruks og ordensregler.

3 VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenheten

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk, og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendig dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyr med påbudt brannverneutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Næringsseksjonene kan sette opp fasadeprofilering etter de retningslinjer som gjelder for området. Sameiets boligseksjoner kan ikke nekte slik profilering.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i felleskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealene som underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgene vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktende.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Da beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig men den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For boligseksjonene skal felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Næringsseksjonene betaler 1,5 ganger brøken. Dette gjelder mindre særlige grunner taler for å fordele kostander etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinær årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendels av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon en stemme[3].

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1988 regnes flertall etter sameierbrøk.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstedte på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helts kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valg av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, Innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styres årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinær årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styres regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, med unntak av pkt. 2.3.3 som kreves 100 % tilslutning for endring,
- salg, kjøpt, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om slag eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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

7. STYRE

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre-fire medlemmer. Et av medlemmene kan eventuelt være varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for et år. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styres oppgaver og myndighet

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

Styre kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret

om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning , endring av utvendig farger, etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så

langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett skaden

oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skade er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseierens har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonen § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseieres oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsettes forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder seksjonseier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike seksjonseier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov

om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET I KONGENS GATE 10

Formål:
§ 1
Formålet med husordensregler er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og forhindre skade på eiendommen.

Generelt:
§ 2
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten**. Styret og forretningsfører skal av hensyn til brannsikkerhet- og registreringshensyn underrettes om all utleie, inklusive all korttidsleie.** Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
§ 3
Medlemmer av styret for boligseksjonene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden:
§ 4
Dekorering av gangene er ikke tillatt. I trappegang, korridorer, felles kjellerrom og i gårdsrom må det ikke settes gjenstander som tilhører beboere. Med gjenstander menes kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko m.v. Beboere plikter å verne om ytre anlegg. Det er særdeles viktig at ingen forhindrer passasje for rømningsveier i tilfelle brann.

§ 5
Alle fellesdører skal holdes låst. Det er viktig at man påser at døren har gått i lås når man går ut.

Fellesrom / arealer:
§ 6
Røyking er forbudt i felles rom som trappeoppgang, kjeller og gårdsrom m.v..
§ 7
Den enkelte sameier i boligseksjonene har ansvar for å følge kommunens instruks om kildesortering. Papiravfall skal legges i beholder i søplerom. Øvrige fraksjoner i beholder i portrom. Større gjenstander, som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må kjøres vekk av den enkelte beboer.
§ 8
Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.
§ 9
Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet.

Indre orden:
§ 10
Ting som kan tilstoppe rørene må ikke kastes i klosetter, som f.eks gulvfiller/kluter o.l..
§ 11
Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.
§ 12
Det er ikke tillatt med gass-, kull eller engangsgrill på takterrasse.
§ 13
Beboeren har plikt til å holde vanlig ro og orden i sin seksjon. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være vanlig nattero i bygget på alle dager. Vis hensyn vedrørende støy. Det er lytt i gårdsrommet, lukk vinduene, så unngår naboene å bli plaget av høylytt prat og musikk. Hamring boring m.m. skal begrenses til mellom kl 07.00 og 21.00 i hverdager, og unngås på søndager og helligdager.

Oslo, november 2021 / Styret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6018
SAMEIET KONGENSGATE 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGENSGATE 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
10. mars 2026 kl. 17:30, The Cakery Kongens gate 10.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONGENSGATE 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thanh Nguyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jenny Clemet von Tetzschner er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 5 824,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6018_aarsregnskap_.pdf
2. 6018 Sameiet Kongensgate 10.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 31500

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ingen kandidater er innstilt. De som ønsker å stille, oppfordres til å melde sitt kandidatur på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styreberetning for Sameiet Kongens gate 10 – 2025

Innledning

Styreberetningen gjelder Sameiet Kongens gate 10, organisert etter eierseksjonsloven. Sameiet består av 28 seksjoner, hvorav 26 bolig- og 2 næringsseksjoner.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Sara Wärnhem
- Styremedlem: Randi Kåsin
- Styremedlem: Jenny Clement von Tetschner

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og behandlet saker knyttet til:

- Daglig drift og forvaltning
- Oppfølging av leverandører
- Vedlikehold
- Økonomi og budsjett

Fuktskade

Styrets arbeid i løpet av året har i stor grad vært preget av økt aktivitet som følge av fuktskaden i en av kjellerleilighetene innerst i gården.

I forkant av tiltakene knyttet til fuktskaden annonserte styret på Vibbo etter deltakere til en arbeidsgruppe. Bakgrunnen var behov for ekstra støtte og innspill, da dette dreide seg om kritisk vedlikehold som potensielt kunne hatt betydelig økonomisk konsekvens for sameiet. Sammen med de eiere som meldte sin interesse har styret vurdert ulike fremgangsmåter for å håndtere fuktproblemene.

For å sikre at tiltakene ble gjennomført på en forsvarlig måte, engasjerte styret en fagkyndig konsulent med ekspertise på eldre bygårder. I tillegg ble et VVSfirma engasjert for å foreta kamerainspeksjon av rør under bakken med hensikt å kartlegge tilstanden før oppstart av gravearbeid.

Styret har innhentet tilbud, deltatt på befaringer og til slutt valgt Belgen AS som entreprenør for oppdraget.

Styret besluttet seg for kapitalinnhenting om NOK 350 000 fordelt per eierbrøk for å dekke de ekstra kostnadene

I løpet av året har området av innergården nær fasaden der fuktskaden ble registrert blitt gravd opp. De to dreneringsrørene under bakken som leder inn til kummen innerst i gården, er skiftet ut. Arbeidet viste seg å bli mer omfattende enn først antatt, blant annet på grunn av store mengder betongmasser som ble avdekket etter at gravingen startet. I forbindelse med gravearbeidet ble også kummen som dreneringsrørene leder til renset.

Oppussing av nabobygg

Oppussingen av nabobygget (Kongens gate 12) har under året medført ekstra arbeid for styret. Oppussingen har til tider skapt svært høyt støynivå, og ulike kjøretøy har gjentatte ganger blokkert gaten utenfor Kongens gate 10. Det har også falt gjenstander, murpuss og små steiner ned på taket vårt, i bakgården og på fellesterrassen, noe som blant annet førte til tette takrenner. I sommer mistet entreprenøren en murstein som skadet tak og isolasjon over en leilighet. Dette er nå reparert, og takrennene er renset av entreprenøren.

Avfallshåndtering

Det har i løpet av året vært gjentatte utfordringer med at renovasjonsetaten ikke har tømt papp- og papircontainerene. Etaten oppga at de ikke kom seg inn gjennom porten, og bestilte derfor elektriker ved flere anledninger for å undersøke dette uten å løse problemet. Styret valgte å kontakte låsesmeden vår som løste problemet, og sameiet ble til slutt fritatt for kostnadene knyttet til elektrikeroppdragene som renovasjonsetaten hadde bestilt.

Elektrisk arbeid i kjelleren

I løpet av året har sameiet hatt utgifter til elektriker for å sikre det felles elektriske anlegget i kjelleren. Det ble oppdaget ufagmessige endringer i sikringsskapet, noe som førte til mangelfull merking og manglende dekningsplater hvilket er forhold som kan utgjøre en potensiell livsfare. Ettersom det ikke har vært mulig å identifisere hvem som stod bak de ulovlige endringene, har sameiet bekostet utbedringen. Arbeidet er nå fullført, og anlegget er igjen i forskriftsmessig stand.

Brannsikring

Sameiet har gjennomført årets kontroll av både brannvarslingsanlegget og vanntåkeanlegget. Leverandøren fikk imidlertid ikke tilgang til fire av leilighetene ved kontroll av vanntåkeanlegget. Det er viktig at disse leilighetene får gjennomført nødvendig sjekk ved neste kontroll for å sikre at anlegget fungerer som det skal.

Styret registrerer også gjentatte hendelser der beboere har forsøkt å skru ned brannvarsleren fra taket når alarmen utløses. Dette skader detektorene og fører til feil i felles brannsentral. Konsekvensen er at leverandør må rykke ut og skifte detektorer, noe som har skjedd flere ganger i løpet av året og har medført økte kostnader for sameiet.

Dugnad

Sameiet gjennomførte én dugnad i løpet av året, med hovedfokus på stell av blomsterbed og fjerning av ugress mellom belegningssteinene. Styret retter en stor takk til alle som møtte opp og bidro med sin innsats.

Styret vil i kommende periode prioritere følgende:

- Oppfølging av fuktskade ved å måle effekten av de gjennomførte tiltakene i den berørte leiligheten og vurdere behovet for ytterligere utbedringer basert på resultatene.
- Utbedring av helning mot kum: Nødvendige tiltak vil bli iverksatt.

Konklusjon

Styret vurderer at sameiet drives på en forsvarlig og tilfredsstillende måte, og legger til grunn at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

SAMEIET KONGENSGATE 10
ORG.NR. 914632846, KLIENTNR. 6018

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 169 784	1 008 288	1 170 000	1 205 000
Andre inntekter	3	350 001	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 519 785**	**1 008 288**	**1 170 000**	**1 205 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 442	-4 230	-4 410	-4 410
Styrehonorar	5	-31 500	-30 000	-31 500	-31 500
Revisjonshonorar	6	-10 745	-8 477	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-72 250	-72 503	-73 000	-75 000
Konsulenthonorar		-53 544	-10 666	-14 000	0
Drift og vedlikehold	7	-600 492	-61 935	-207 769	-233 000
Forsikringer		-63 440	-55 255	-78 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-261 582	-239 671	-284 601	-263 000
Energi/fyring	9	-272 467	-259 760	-295 000	-295 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 656	-19 656	-25 000	-25 000
Andre driftskostnader	10	-128 123	-125 182	-144 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 518 241**	**-887 335**	**-1 169 280**	**-1 155 910**
DRIFTSRESULTAT		**1 544**	**120 953**	**720**	**49 090**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 281	2 241	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 281**	**2 241**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**5 824**	**123 194**	**720**	**49 090**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		5 824	123 194		

Document ID 09222115557569136932 Signert SUKW, JCV, RK

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 251	6 008
Driftskonto OBOS-banken		83 076	420 463
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 824
Sparekonto OBOS-banken		402 174	0
SUM OMLØPSMIDLER		**488 501**	**433 295**
SUM EIENDELER		**488 501**	**433 295**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		368 094	362 270
SUM EGENKAPITAL		**368 094**	**362 270**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 996	13 652
Leverandørgjeld		92 411	57 373
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 407**	**71 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 501**	**433 295**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.02.2026
Styret i Sameiet Kongensgate 10

Sara Ulla Kristina Wärnhem /s/ Jenny Clemet Von Tetzschner /s/ Randi Kåsin /s/

Document ID 09222115557569136932 Signert SUKW, JCV, RK

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 143 768
Tillegg næring	26 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNAD	**1 169 784**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	350 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**350 001**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 442
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 442**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Document ID 09222115557569136932 Signert SUKW, JCV, RK

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-31 500
SUM STYREHONORAR	**-31 500**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 745
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 745**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-319 746
Drift/vedlikehold VVS	-11 850
Drift/vedlikehold elektro	-8 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 479
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 534
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 845
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-600 492**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-186 215
Renovasjonsgebyr	-75 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-261 582**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 645
Fjernvarme	-241 822
SUM ENERGI / FYRING	**-272 467**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 375
Vaktmestertjenester	-50 000
Renhold ved firmaer	-60 755
Andre driftskostnader	-8 000
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 793
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-128 123**

Document ID 09222115557569136932 Signert SUKW, JCV, RK

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 751
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 174
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	196
Andre renteinntekter	160
SUM FINANSINNTEKTER	**4 281**

Document ID 09222115557569136932 Signert SUKW, JCV, RK

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGENSGATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGENSGATE 10.

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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WSV1S-YN6DF-KV37G-DW1U7-WF05H-XZXHG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-12 19:13:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WSV1S-YN6DF-KV37G-DW1U7-WF05H-XZXHG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26
Selskapsnummer: 6018 **Selskapsnavn:** SAMEIET KONGENSGATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KONGENSGATE 10

Organisasjonsnummer: 914632846
Møtet ble avholdt 10. mars kl. 17:30, The Cakery Kongens gate 10.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Thanh Nguyen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jenny Clemet von Tetzschner er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 5 824,- overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Seksjonseier

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31500.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 35 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Ingen kandidater er innstilt. De som ønsker å stille, oppfordres til å melde sitt kandidatur på årsmøtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sara Ulla Kristina Wärnhem

Følgende stilte til valg:
Sara Ulla Kristina Wärnhem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joel Taro Mørlin

Følgende stilte til valg:
Joel Taro Mørlin

Varamedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Kåsin

Følgende stilte til valg:
Randi Kåsin

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.07.2026
Kunde: Marthe Skabo
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536467
Deres ref: 9343148

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 207, BNR. 141.

Vi viser til bestilling av 12.07.2026 for eiendom gnr. 207, bnr. 141.

GNR. 207 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.08.1843.

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

458 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

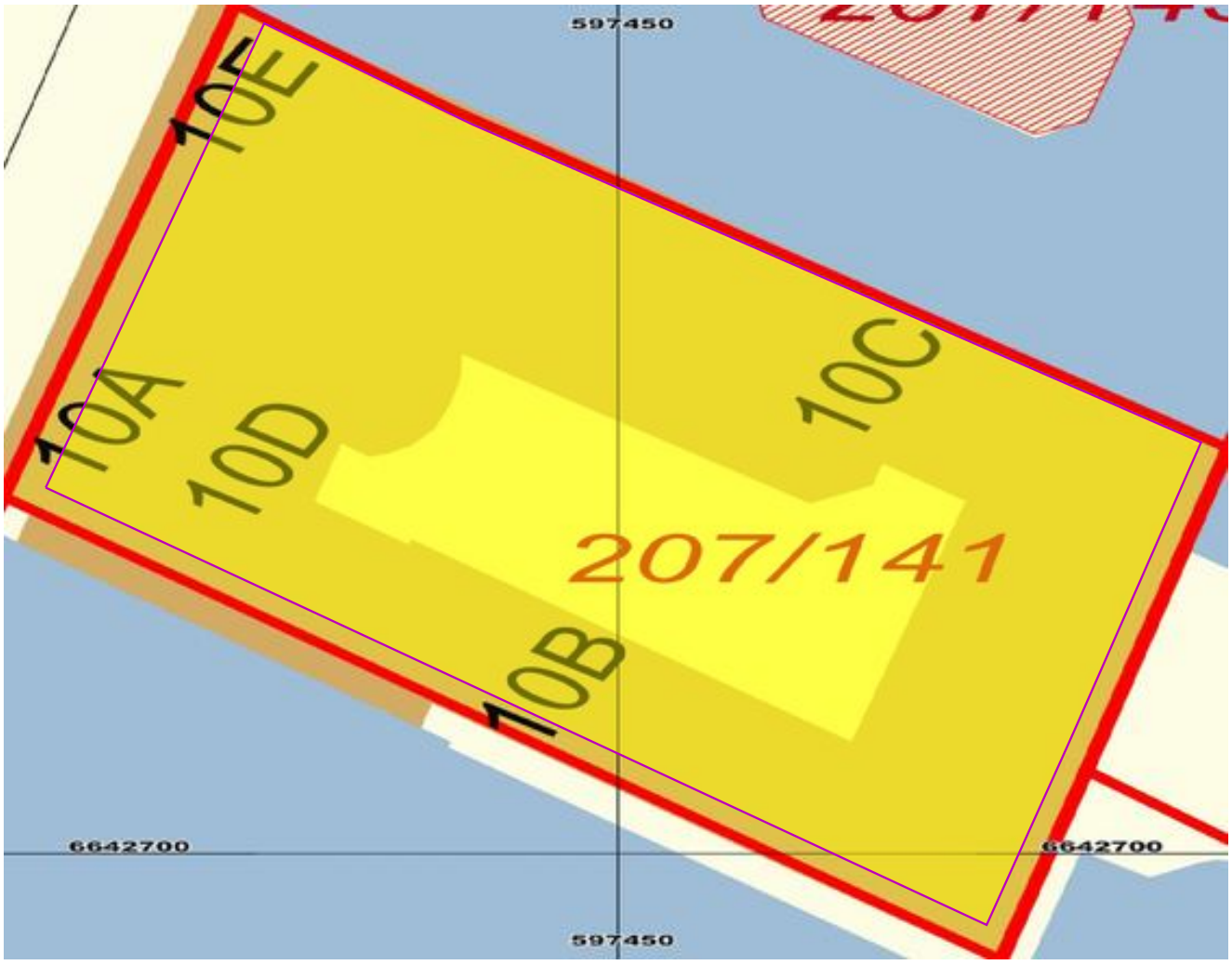
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

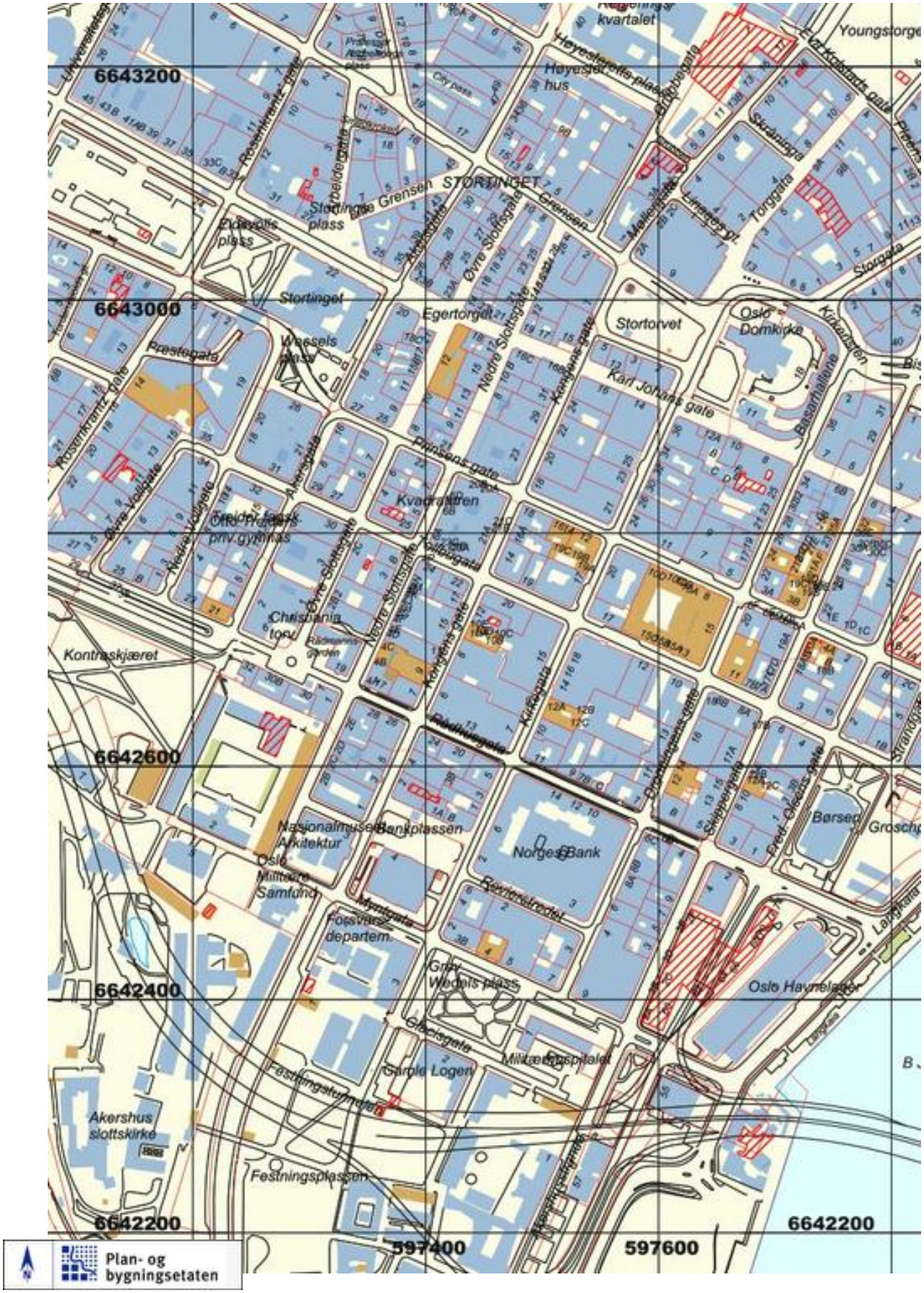
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

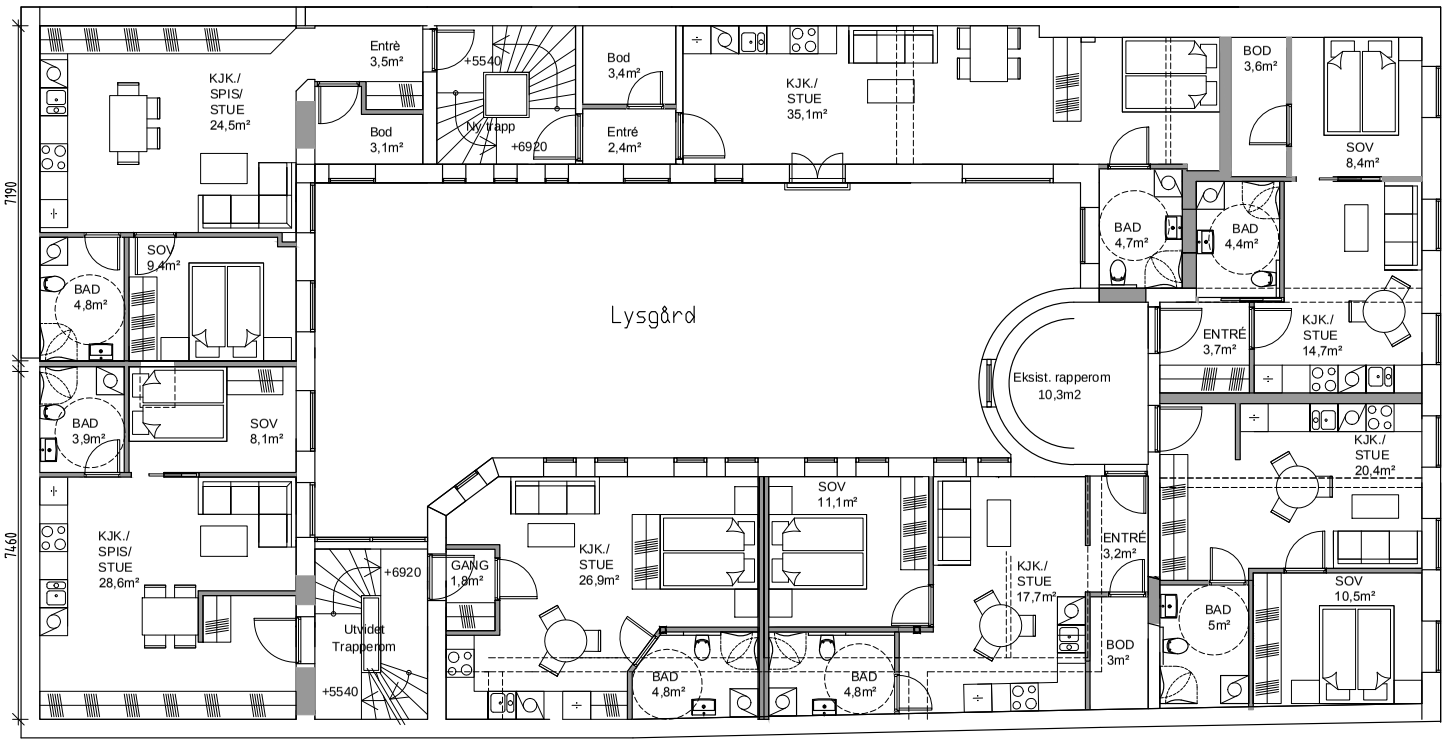
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


6643200
6643000
6642600
6642400
6642200
597400
597600
6642200
STORTINGET
Stortingsplass
Stortinget
Egertorget
Stortorvet
Oslo Domkirke
Karl Johans gate
Prinsens gate
Kvadraturen
Rådhusgata
Kirkegata
Nedre Slottsgate
Øvre Slottsgate
Kongens gate
Rosenkrantz' gate
Prestegata
Wessels plass
Akersgata
Christania torv
Kontraskjæret
Nasjonalmuseet for Arkitektur
Bankplassen
Norges Bank
Oslo Militære Samfund
Fosvinkelen departem.
Grev Wedels plass
Gamle Logen
Festningsplassen
Akershus slottskirke
Oslo Havnelager
Børsen
Gyldenløves gate
Skippergata
Fred. Olsens gate
Torggata
Grensen
Youngstorget
Plan- og bygningsetaten



Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll
B	Boder/garderobeskap justert	19.06.13	BD	MB
A	Trapper, planløsning leiligheter, arealer	28.09.12	BD	MB

Lokaliseringsfigur

Tiltak/ Tiltaksadresse

Ombygging til leiligheter

Kongens gate 10

Tiltakshaver

CHRISTOR AS

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS

SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00

E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

Byggemelding

Tegningsnavn/ tittel

3. etg

Ny plan

Data arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Kongensgate 10\Tegninger

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
01.06.12	BD	MJB	MJB	BOLIG

Målestokk	Prosjekt nr.	Løpe nr.	Rev.
1:100	-	E-3	B

Filnavn: 130618 KONGENS GT. 10.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 20.06.2013

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201208049-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 14.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONGENS GATE 10	Eiendom:	207/141/0/0
Tiltakshaver:	Christor AS v/ Christian Storm	Adresse:	Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KONGENS GATE 10

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208049			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2	25.04.2012	1/13
Plan 5 etasje	E-5	28.09.2012	7/8
Plan tak	E-6	28.09.2012	7/9
Plan kjeller	E22	19.06.2013	11/7
Plan 2. etasje	E-2	19.06.2013	11/9
Plan 3. etasje	E-3	19.06.2013	11/10
Plan 4. etasje	E-4	19.06.2013	11/11
Snitt	E21	19.06.2013	11/12
Fasade nord	E-12	19.06.2013	11/13
Fasade sør	E-13	19.06.2013	11/14
Fasade vest	E-11	20.06.2013	11/15
Fasade vest bakgård	E-15	19.06.2013	11/16
Fasade øst	E-14	19.06.2013	11/17
Plan 1. etasje	E-1	11.11.2014	24/2

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

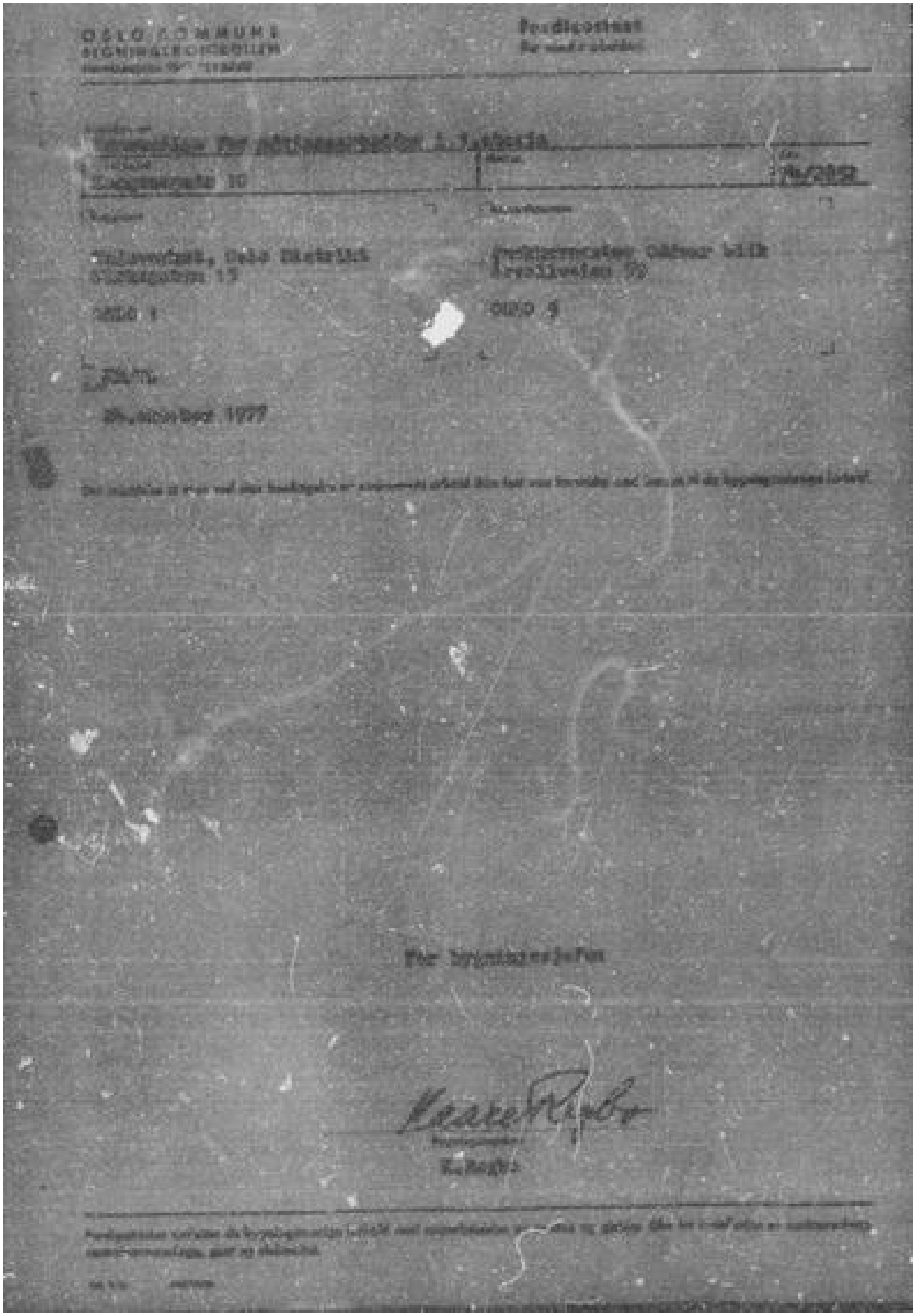
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Christor AS v/ Christian Storm, Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO



OSLO KOMMUNE
SIGNALBOKTRYKKERIEN

Postadresse
Per maskinadresse

Tollbodgaten 10

Tollbodgaten 13
Oslo 1

Fredtjernveien 70
Oslo 5

Oslo
24. november 1977

For Signalboktrykkeriet

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 207 /141 /0 /0**

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80468199	311 - Kontor- og adm.bygning rådhus	Tatt i bruk	Omsetning og drift av fast eiendom	0	4	0	1195	1195	30.10.2013	N:6642714 Ø:597452	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H04	0	0	264	264	0	0
H03	0	0	317	317	0	0
H02	0	0	317	317	0	0
H01	0	0	297	297	0	0
sum	0	0	1195	1195	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030113846 KONGENS GATE 10 A		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		207/141/0/0	30.10.2013

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1850	01.01.1850

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	201208049
Kulturminne	03010102034
Journalnummer	201214190

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Ombygging av kontorbygg til 26 boliger med kontorlokaler i 1. etasje - Løpenr. 1 Plantegninger med bolignummer i el-arkiv.	201208049	21.02.2013

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygningsendring	80468199-1	311 - Kontor- og adm.bygning rådhus	Ombygging	Igangsettingstillatelse	Omsetning og drift av fast eiendom	26	0	1462	-1131	331	17.12.2013			

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H05	1	92	0	92	0	0
H04	6	284	-264	20	0	0
H03	7	322	-317	5	0	0
H02	7	322	-317	5	0	0
H01	5	233	-233	0	0	0
K01	0	209	0	209	0	0
sum	26	1462	-1131	331	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030113846 KONGENS GATE 10 A	H0101	14	0	0	0	Annet enn bolig		207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0101	48	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0102	37	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0201	48	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0202	45	1	1	1	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0301	48	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0302	45	1	1	1	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0401	48	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 B	H0402	38	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0101	35	1	1	1	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0102	42	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0201	35	1	1	1	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0202	42	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0301	35	1	1	1	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0302	42	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0401	54	1	1	3	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0402	42	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 C	H0501	82	1	1	3	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0101	20	0	0	0	Annet enn bolig		207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0102	41	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0201	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0202	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0203	41	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0301	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0302	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 D	H0303	41	1	1	2	Bolig	Kjøkken	207/141/0/0	30.10.2013
030113846 KONGENS GATE 10 E	H0101	29	0	0	0	Annet enn bolig		207/141/0/0	30.10.2013

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	31.01.2013	21.02.2013
Igangsettingstillatelse	25.11.2013	17.12.2013

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE

Journalnummer 201208049

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Bruksendring fra kontor til bolig. Ved brukstillatelse/ferdigattest skal bygningstype endres fra 311 til 143.	201208049	21.02.2013

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG **LINKER**

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80468202	311 - Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygningsnr utgått	Omsetning og drift av fast eiendom	0	1	0	0	0	21.02.2013	N:6642705 Ø:597460	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H01	0	0	0	0	36	0
sum	0	0	0	0	36	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030113846 KONGENS GATE 10 A		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		207/141/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.0001	28.01.2006
Bygningsnr utgått	21.02.2013	21.02.2013

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 207 /141 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	102
HUSLØPENR	34
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BYGÅRD, KONGENS GATE 10, OSLO.
LENGDE	2150
BREDDE	1530
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	GKG
FELTREGISTRERT DATO	26.08.1993
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 26/08-1993 ANETTE OLSEN.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG.: STATEN VED TELEVERKET. VEDLEGG: BIDLER.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

J.nr. 03468

Gate Kongensgt. nr. 10,

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Sigurd Steve, Kongensgt. 10, Oslo.

Anmelder: E.Sunde & Co. Rørleggerbedrift A/S, Torggt. 11, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Oddvar J. Lødeng, Roald Amundsensgate 2, kort

Arbeidets art: Innredning av W.C. sendt 23. november 1954

Tilhørende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
situasjonskart			
tegninger	/		
konstrukasjonstegninger			
beregninger			
søknad	/		
byggebeskrivelse			
ansvarssøknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt. MATERIALTILLATELSE

Ferdiggebyr kr. _____ betalt. Foreligger RW

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 20/9-54

for byggesjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kollonne.

Oslo, den

Påvisning:.....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt. (kfr. bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen:..... Retur:.....

Vann- og kloakkv.:..... Retur:.....

Brannvesenet:..... Retur:.....

996
923

Hjemmeldelse
Tegning

968
1923

Expeditions-Dokument

angående Bemyndigelse til maskinlagre til opbevaring for Olie og Fyrkjøl

paa Matr.-No. 10 Kongens gate

Indleveret 6te september 1923 Attesteret 15/8-24

(duplikat sendt håndskrevet)

Overrundes Kvalitetsmæssig til
rettelse.

996
923

6/9 23.
H. Pettersen

Sundhedskommissionen har fattet følgende
Beslutning:
„Ingen indvendinger mot bygningsplanens § 40, 1 an-
bragte enkelige Plumbus av 1 102, 2:
Bifaldes ikke vedtaktes. Der forutsettes
at de ikke skal benyttes til andre.
Kristiania sundhedskommission 26 Septbr. 1923.
Etter bemyndigelse

SUNDHETSKOMMISSIONEN
INN 1401
1923
KONTOR

996
923

Kjendt Bay

H. 2 kvalitet. Retur.

Q.9. til instilling.

996
23

26/9 23.
H. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408784-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 11.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONGENS GATE 10E	Eiendom:	207/141/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTOR AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO
Søker:	RAMSFJELL ARKITEKTER AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KONGENS GATE 10 E

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408784			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/12
Plan kjeller	IMH	18.06.2014	1/14
Snitt	IMH	26.05.2014	1/15
Plan 1.etasje		12.09.2014	8/2
Fasade mot vest	E-11	24.09.2014	9/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport godkjent i sak 201208049.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

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

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2014 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
CHRISTOR AS, Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO, storm@christor.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

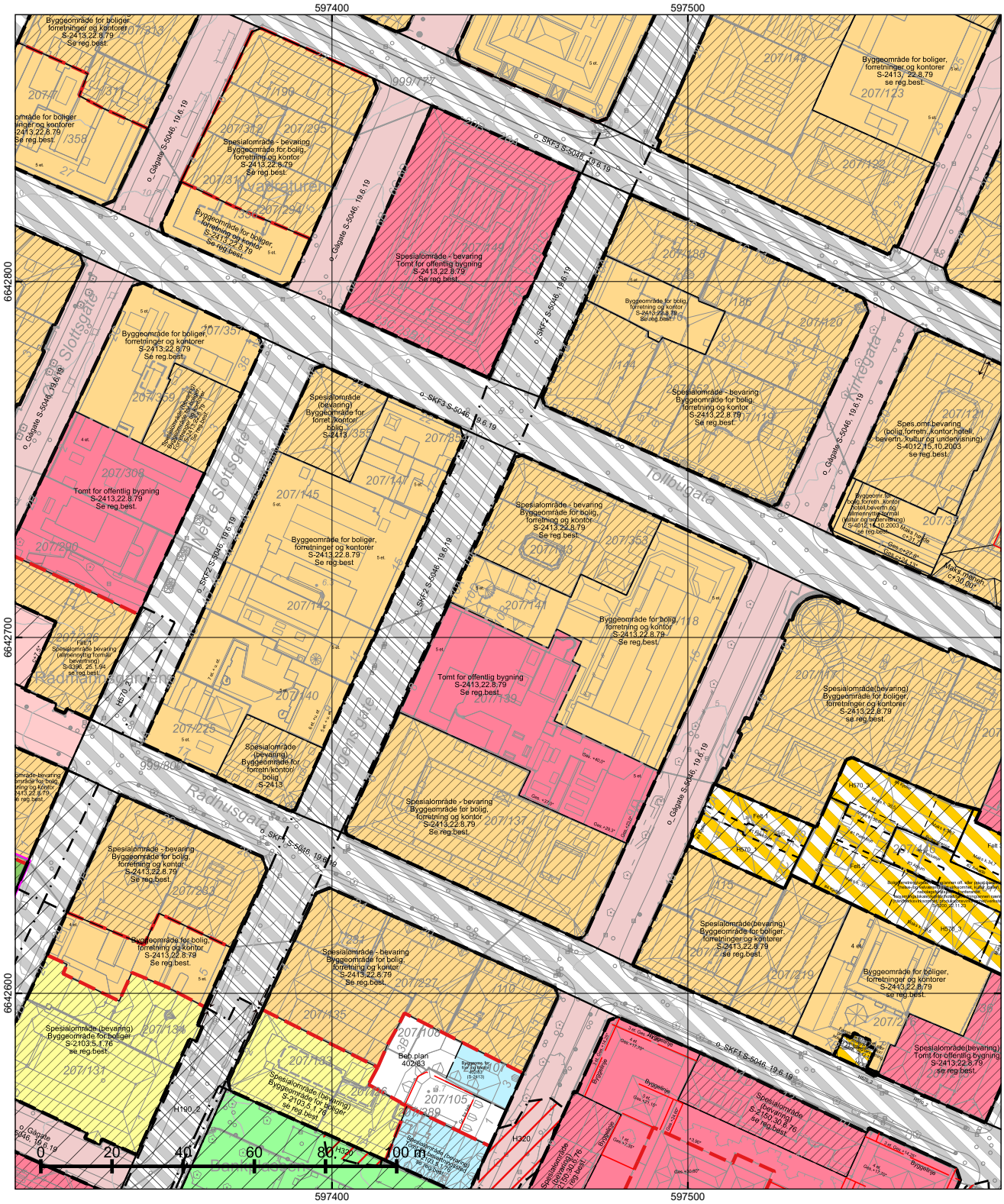
Reguleringskart

– 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.

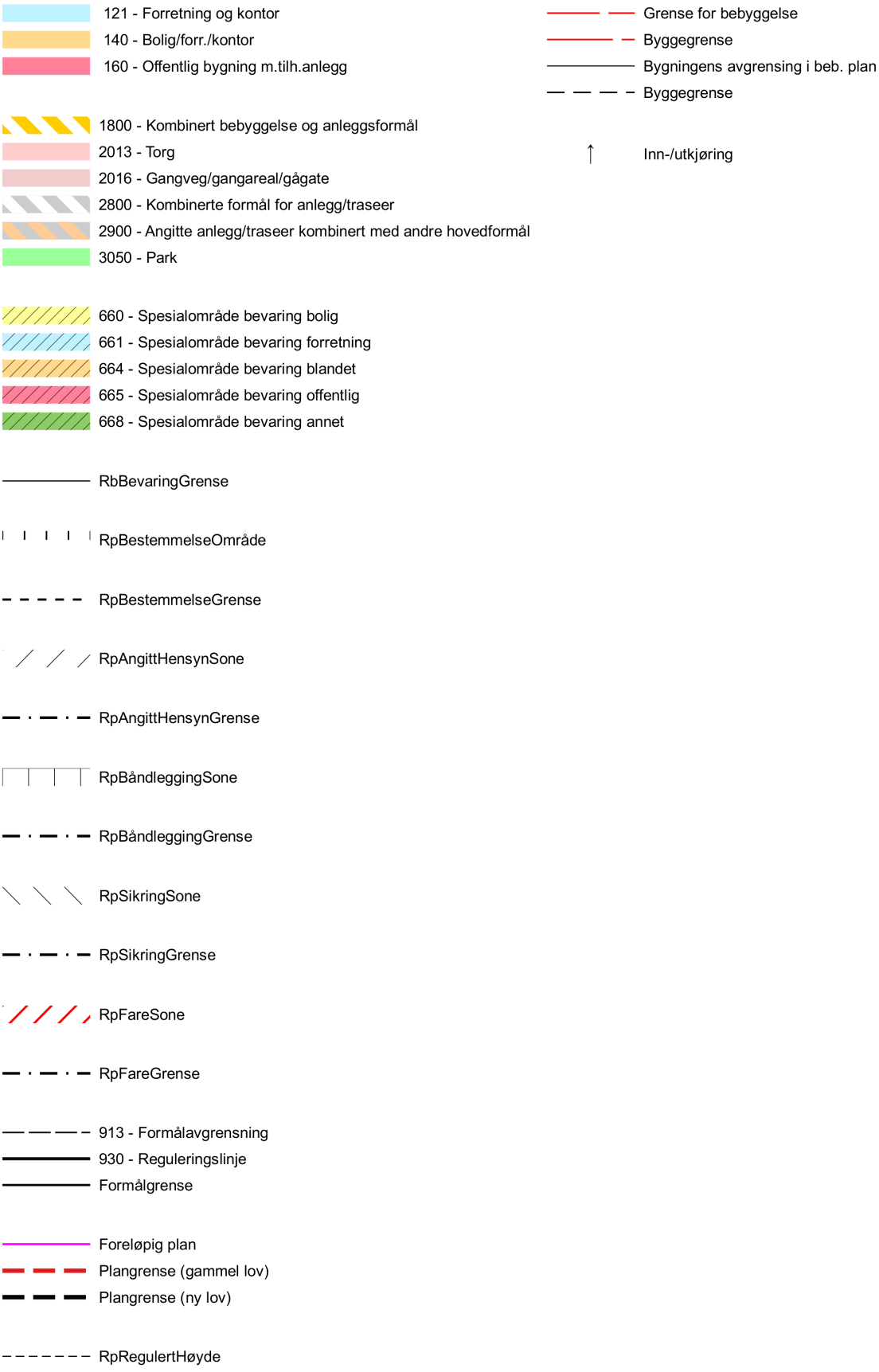
PlottID/Best.nr: 160441/ 86536467
Deres ref.:
Adresse: Kongens gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/141

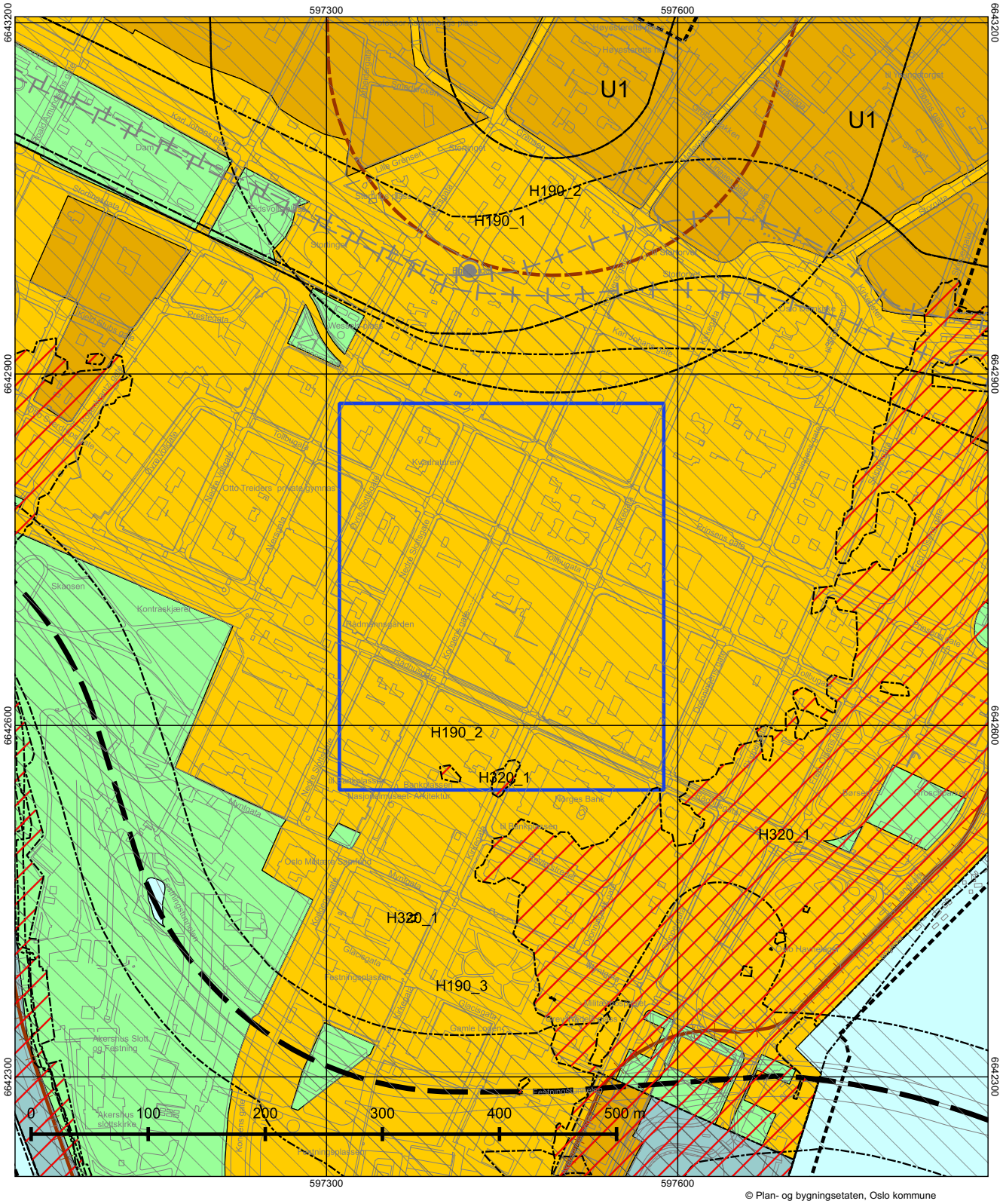
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597400
597500
6642800
6642700
6642600
Tollbugata
Slottsgata
Radhusgata
Kvadraturen
Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413.22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Tomt for offentlig bygning S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Tomt for offentlig bygning S-2413.22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde (bevaring) Byggeområde for forretn./kontor/ bolig S-2413
Spes.omr.bevaring (bolig,forretn.,kontor,hotell,bevertn.,kultur og undervisning) S-4012,15.10.2003 se reg.best.
Spesialområde(bevaring) Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer S-2413,22.8.79 se reg.best.
Spesialområde(bevaring) Tomt for offentlig bygning S-2413,22.8.79 se reg.best.
Spesialområde (bevaring) Byggeområde for boliger S-2103,5.1.76 se reg.best.
Spesialområde (bevaring) S-4159,30.8.76 se reg.best.
Bebygget
Bygningene
Bygningene for bolig/forretning (bevaring) S-2413
Bygningene for bolig/forretning (bevaring) S-2413
Bygningene for bolig/forretning (bevaring) S-2413

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160441/86536467
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-2413

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk,antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart,til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm

Vedtaksdato: 22.08.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901637
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V301291, V021091, 21984, V231084, 388, 40283, 34684

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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).

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 I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OSLO SENTRUM. SPESIALOMRÅDE ANLEGG SOM PÅ GRUNN AV HISTORISK, ANTIKVARISK OG MILJØMESSIG VERDI BØR SØKES BEVART, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER M.M., OSLO KOMMUNE

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Spesialområde - bevaring.

a) Eiendommene reguleres til henholdsvis byggeområde for forretninger, kontorer og boliger og tomter for offentlige bygninger.
I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart.
Følgende eiendommer reguleres til tomter for offentlige bygninger og til spesialområder:
Karl Johans gate 22 (Stortinget)
Stortorvet 1 (Domkirken)
Kongensgate 21 (Telegrafbygget)
Dronningens gate 15 (Posthuset)
Tollbugata 10 (Krigsskolen)
Rådhusgata 7 - 7C/Dronningens gate 11 (Rådhusgatas politistasjon)

b) Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad. På eiendommer med lavere utnyttelsesgrad enn 2,5 kan gulvarealet, under henvisning til etterfølgende bestemmelser, ved nybygg, tilbygg, eventuelt påbygg, økes slik at utnyttelsesgraden blir maks 2,5.
På eiendommer som i dag har utnyttelsesgrad på 2,5 eller over, tillates ingen økning av utnyttelsesgraden.

c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

d) Bakbygninger på de enkelte eiendommer tillates revet, ombygd eller erstattet av ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Gårdsrom kan bebygges, men ikke til større høyde enn tilstøtende bebyggelse på naboeiendommene. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

e) Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall - dog maks. 5 etasjer + tilbaketrukken overetasje - materialbruk, fasadeinndeling, vindusdimensjonering og bygningsmessige detaljer.
Utnyttelsesgraden for nybygg skal ikke overstige 2,5. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

f) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av par 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.

§ 2. Byggeområder for forretninger, kontorer og boliger, samt tomter for offentlig bebyggelse.

a) Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og i størrelse, form og detaljering være tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og byantikvaren.

b) Utnyttelsesgrad for den enkelte eiendom skal ikke overstige 2,5.

c) De påførte etasjetall på eiendommen angir maks. antall etasjer for nybygg. I tillegg til det påførte etasjetall kan det tillates en tilbaketrukken overetasje, dersom dette ikke medfører for høy utnyttelsesgrad.

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

§ 3. Trafikkområder

a) Eksisterende gatenett skal i hovedtrekk bevares.

b) Innhegninger, skilter o.l. skal harmonere med strøkets karakter, og utformes og plasseres i samråd med byantikvaren.

c) I Akersgata mellom Karl Johans gate og Lille Grensen skal 1.etasje i bygningene på hver side av gaten trekkes 3,5 m tilbake fra gatelinjen og utformes med arkader og overdekket fortau.
1. etasje på Grensen 8 og 10 skal trekkes 3,5 m tilbake fra Grensen og utformes med arkader og overdekket fortau.

d) Planer for jernbanens tunnel (S-1732) og tunnelbanens forlengelse (S-1895) med tilhørende anlegg opprettholdes innenfor området.

§ 4. Andre bestemmelser

a) Innenfor dette området betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal på en eiendom dividert med brutto grunnareal, regnet til midte av tilgrensende gate eller plass, dog maks, 10 m. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet.
Hvor det er større etasjehøyde enn 3 m, regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 m.

b) Ved nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasadene utformes særskilt for hver del av bygningen som tilsvarer en tidligere eiendom. Mindre avvik fra tidligere eiendomsgrense kan tillates.

c) Bebyggelsen skal ligge med en fasade i gatelinjen. Tilbaketrukne fasader tillates ikke. Mot gate skal bebyggelsen oppføres inntil nabogrensen, dersom ikke spesielle hensyn tilsier en annen løsning.

d) Eksisterende parker og plassdannelser, samt trær og annen vegetasjon skal bevares. Dersom trær må felles, bør de erstattes av nye trær.

e) Det kan tillates oppført eller innredet hoteller, hospitser, forsamlingslokaler o.l. som anses nødvendig.
Hvor det er regulert til byggeområde for forretninger og kontorer - også i bevaringsområder - skal 1.etasje mot gate kun nyttes til forretninger.

f) Ved nybygg skal det på eiendommene innpasses minimum det antall boliger som fantes pr.1.1.75.

g) Følgende felles avkjørsler opprettholdes innenfor området:
   I) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Akersgata 1,3,5,Rådhusgata 21 og 23 og Nedre Slottsgate 4.
   II) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Nedre Vollgate 8 og 14, Akersgata 7-9, 11, 13,15 og Tollbugata 32.
   III) Felles avkjørsel fra Lille Grensen for Lille Grensen 2 a og 2 b, Akersgata 35,39, 41 og Karl Johans gate 25.
   IV) Felles avkjørsel fra Fred Olsens gate for Fred Olsens gate 11, Karl Johans gate 26, Skippergata 22,26,28, 30 og 32.
   V) Felles avkjørsel fra Dronningensgate og Skippergata for Dronningens gate 36,Biskop Gunnerus gate 2, Skippergata 29 og 31, Karl Johans gate 5 og 7.

h) Fra disse bestemmelsene kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven med vedtekt for Oslo.

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: 13-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongens gate 10D 0153 OSLO
Matrikkel: Gnr 207, bnr 141, snr 16 (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:

Marius Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727