

Konghellegata 10, 0570 OSLO



PROPR.NO

Selger

Hanne Stavn Ellingsen
92616343

Prisantydning

5 200 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 301 Gnr. 83 Bnr. 160 Snr. 124

Luftig 2-roms fabrikkleilighet i 5 etg. m/heis. Takhøyde på 2,84 m. Solrik sørvestvendt balkong med fantastisk utsikt.

PRISANTYDNING

kr 5 200 000 kr

FELLESKOST/MND

kr 2 841 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)

51kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)

5kvm

ANTALL SOVEROM

1

ETASJE

5

BOLIGTYPE

Leilighet

EIEFORM

Selveier

TOMTEAREAL

4 667kvm

EIET TOMT

Ja

BYGGEÅR

1938



Velkommen inn i en lys og luftig stue.



På balkongen er det plass til grill og en hyggelig sittegruppe.



Utsikt fra leilighetens sørvestvendte balkong. Solen står på fra formiddag til kveld på sommerstid.



De doble balkongdørene kan slås helt opp slik at Balkongen blir en naturlig del av stuen.



Her er det godt med plass til spisestue.



Åpen og sosial stue / kjøkkenløsning



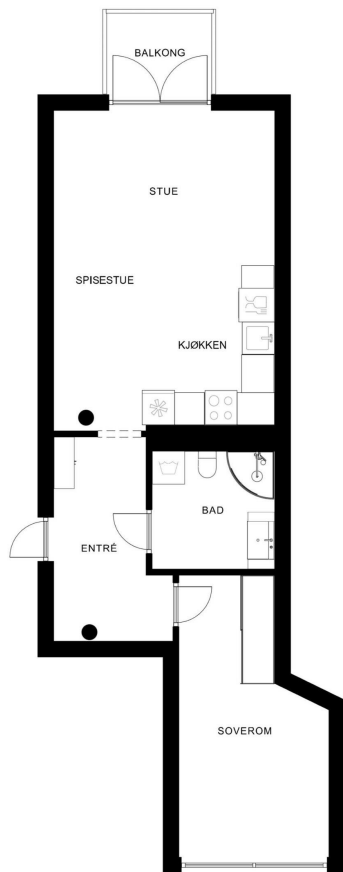
Italiensk kjøkkeninnredning fra Aster med stilige fronter i hvit høyglans og asymmetrisk dybde.



Integrerte hvitevarer fra Smeg.



I entréen er det godt med lagringsplass.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Gjennomgående og arealeffektiv romfordeling



På soverommet har du store vindusflater som slipper morgensolen inn. Rommet er nordøstvendt mot rolig sidegate.



God plass til kingsize dobbeltseng



Stor skyvedørsgarderobe følger med

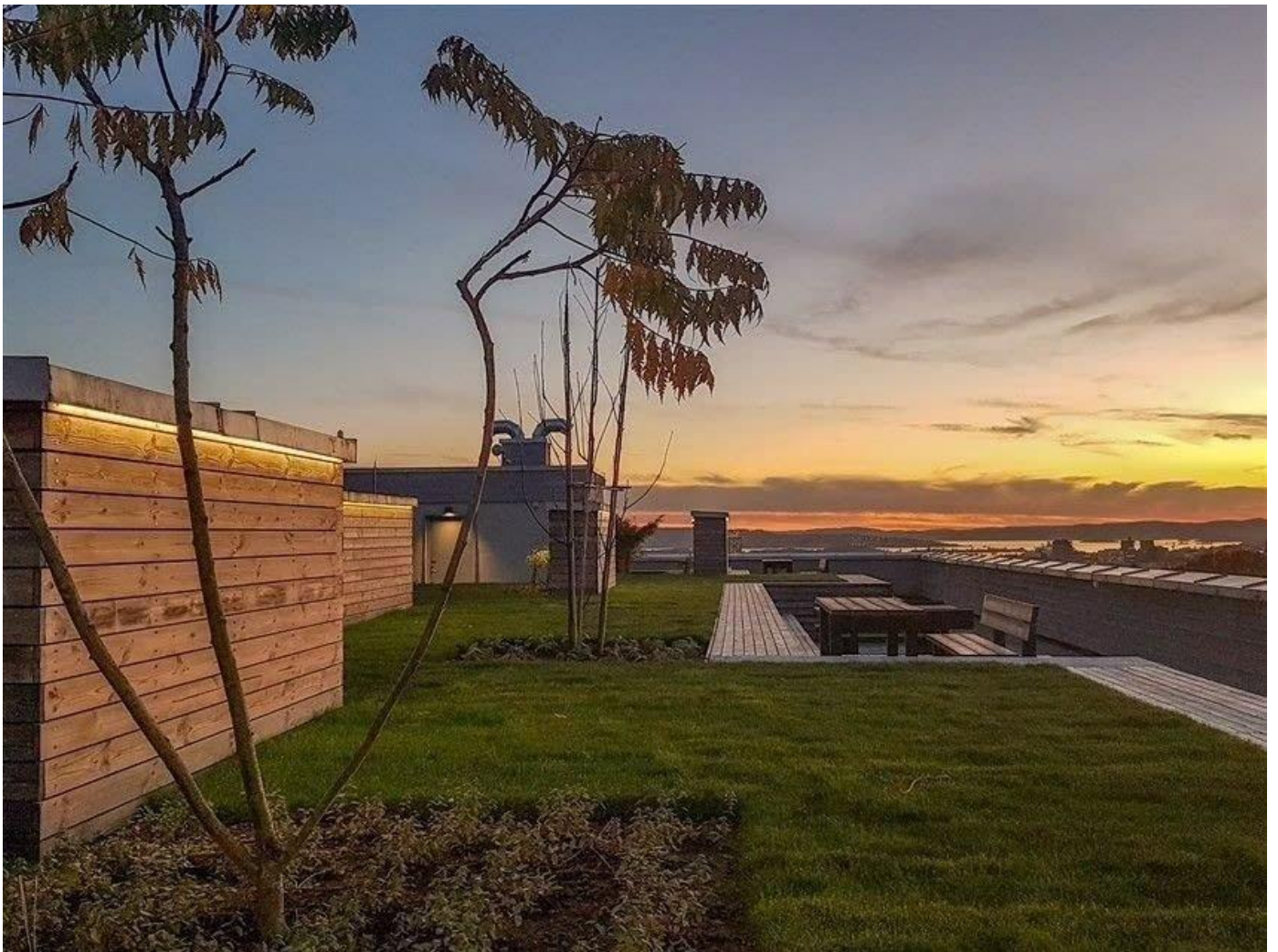


Romslig og delikat baderom med innfelte spotter, regnfallsdusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

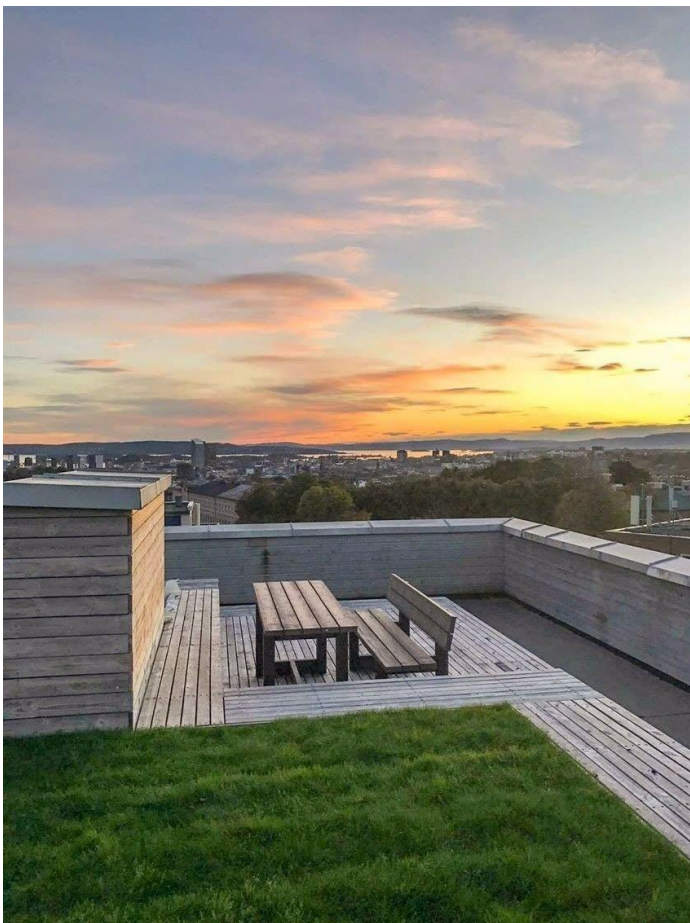




En fantastisk felles takterasse med 360 grader utsikt over hele Oslo finner du 1 etasje opp fra leiligheten. Her er det blant annet utedusj og felles grill.



Sommerkvelder med nydelige solnedganger.



Her finnes ulike sosiale soner med plass til hele vennegjengen.



En annen felles takterrasse har tilgang via en annen oppgang.



Balkongen vender ut mot sameiets skjermede bakgård



I bakgården finner du blant annet sykkelparkering, felles grill og lekestativer for de aller minste



Her er også godt med sosiale soner





Nordøstlig fasade med inngangsparti i rolig enveiskjørt gate. Til venstre i bilde ligger innkjørsel til sameiets garasje med heis opp til leiligheten.



Utsikt fra balkong vinterstid

Om boligen

Velkommen til Konghellegata 10!

En gjennomgående 2-roms fabrikkleilighet med herlig utsikt over Oslo. Her får du et stilrent og innbydende hjem med god takhøyde, åpen stue/kjøkkenløsning og et delikat bad. Et ideelt sted å trives!

- 5. etg med heis rett opp til leiligheten.
- Solrik sørvestvendt balkong mot stille, pent opparbeidet gårdsrom.
- Flott utsikt over byen og Oslofjorden.
- God takhøyde og høyreiste vindusflater med godt lysinnslipp.
- Flere opparbeidede felles takterasser med 360 graders utsikt.
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme med varmtvann inkludert.
- Romslig baderom med regnfallsdusj, varmekabler og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Praktisk og arealeffektiv planløsning med åpen stue og kjøkken.
- Kjøkkeninnredning fra Aster med integrerte hvitevarer fra Smeg.
- Kjellerbod på ca 5 kvm.
- Mulighet for kjøp av selgers garasje plass med elbillader i kjelleren.
- Veldrevet sameie med god økonomi og lave felleskostnader. Sjekk ut sameiets hjemmeside med flere bilder av fellesområder og takterasse: <https://www.rosenhoff-fabrikker.no>

En leilighet som må oppleves! Velkommen til visning.

Beliggenhet

Populære Rosenhoff/Carl Berner er en trendy og urban bydel med pulserende byliv, puber, kafeer, bakerier, restauranter og parker. Carl Berner er et kollektivt knutepunkt der trikk, buss og T-bane effektivt tar deg hvor enn du vil i Oslo. Grunerløkka ligger bare en kort gåtur unna.

Leiligheten ligger tilbaketrukket og skjermet med inngang fra rolig sidegate. Dagligvare, apotek, vinmonopol og treningssentre finnes rett utenfor døren.

Annet

Ingen forkjøpsrett. Dyrehold er tillatt etter styregodkjennelse iht. sameiets husordensregler.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

130 000 kr (Dokumentavgift)

545 kr (Tinglysning av pantedokument)

545 kr (Tinglysning av skjøte)

141 990 kr (Omkostninger totalt)

5 341 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter,

innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

📍 Konghellegata 10, 0570 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 160, snr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 21048-1368

Referansenummer: XV1664

Foretak: Eiendomstaksering AS



Eiendomstaksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomstaksering AS



Eiendomstaksering AS

Rapportansvarlig

Kenneth Mortensen
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@taksthuset.no
476 64 032



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård i teglsteinskonstruksjon. Pusset fasade. Flatt tak med antatt papptekking.

To-lags vinduer i tre fra 2009. Fastkarmvinduer, samt vinduer som kan vippes inn i bunnen.

Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. To-fløyet terrassdør med to-lags rute fra 2009.

Sørvendt balkong i stålkonstruksjon. Rekkverk i stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Slette overflater på vegger og i himling.

Etasjeskiller i betong.

Formpressede innerdører med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2010. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling.

Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøll- og frysenskap og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone tilknyttet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert i gang.

Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjon.

Felles varmtvannsforsyning.

Vannbåren gulvvarme.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang.

Det er røykvarsler og brannslange i leiligheten. I tillegg er det sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pent opparbeidet bakgård. Asfalt og betong på internveier. Det er plen, trær, busker og bed. Etablert sittegrupper og lekeplass med ulike apparater. Felles sykkelparkering.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger originale tegninger. Eneste forskjell mellom dagens løsning og originale tegninger er at plassering av ytterdør er endret. Ellers stemmer dagens løsning overens med tegninger.

Det foreligger ferdigattest for påbygging, ombygging og rehabilitering av Trondheimsveien 139 A-E datert 2014. Trondheimsveien 139 er en tidligere adresse.

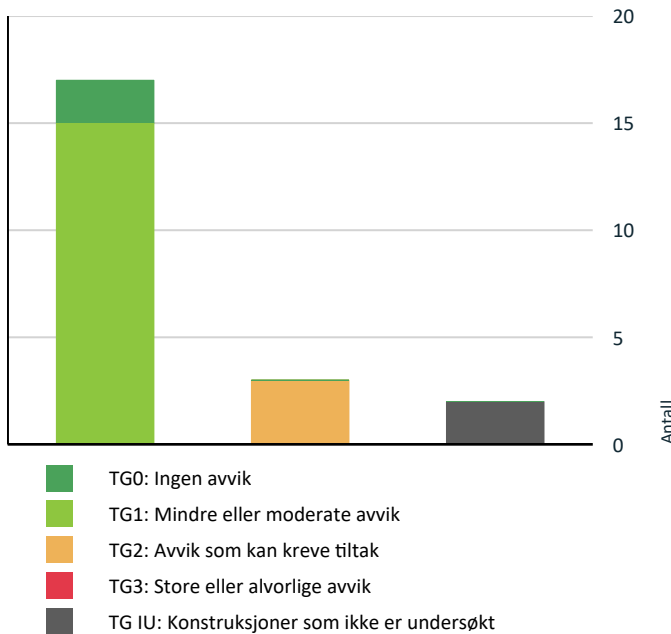
Det foreligger ferdigattest for påbygging og opparbeidelse av utearealer for Trondheimsveien 139 og Konghellegata 8 og 10 datert 2018. Påbyggingen gjelder 6 og 7. etasje.

Det foreligger Expedisjons-Dokument datert 1938.

Expedisjons-Dokument er en slags forløper for ferdigattest og som gjaldt etablering av det opprinnelige næringsbygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Tilbygg / modernisering

2025	Bad	Byttet blandebatteri i dusj og servantskap.
2025	Overflater	Maling av vegger og tak gjort i 2020 og 2025.
2025	Elektrisk	El-tilsyn som ikke avdekket noen avvik.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

To-lags vinduer i tre fra 2009. Fastkarmvinduer, samt vinduer som kan vippes inn i bunnen.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. To-fløyet terrassdør med to-lags rute fra 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong i stålkonstruksjon. Rekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv. Slette overflater på vegger og i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 5. etasje. Radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med slett overflate.



Små svellinger i underkant av dør til bad. Dør er antageligvis kappet for å sikre bedre tilluft. Man burde da ha forseglet døren i underkant for å forhindre fukttoppsug.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2010. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Slett overflate i himling.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis antydninger til bom.

Obeservert små antydninger til svertesopp i fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom betyr at det er hulrom under flisene. Det gjør at flisene er mer sårbar for oppsprekking. De bør derfor ikke utsettes for brå og harde belastninger.

Fuger kan skiftes ut. Svertesopp er en indikasjon på enten mangelfull ventilasjon eller renhold.



Svertesopp.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Antatt smøremembran. Mansjett synlig klemt i klemring til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales ikke noe tiltak utover å observere tilstanden. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Ideelt sett skal hele mansjetten stikke innenfor klemringen.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lekkasjesikring av innebygget sisterne.

Dusjdører er skjeve, noe som gjør at de ikke fullt ut kan lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt lekkasjevann bør synliggjøres på badegulv.

Dusjdører kan monteres.



5. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Det anbefales noe mer tilluft. Døren kan kappes i underkant.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

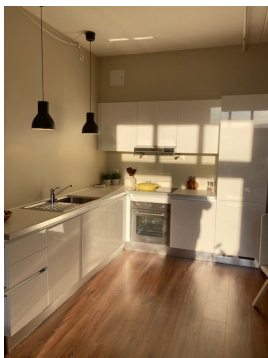
Badet er et prefabrikkert bad, noe som vanskeliggjør hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone tilknyttet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert i gang.



Vannskap både for vannledninger og vannbåren gulvvarme.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer lokalisert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Generell kommentar

Tilstandsgrad gitt primært på bakgrunn av el-tilsyn uten avvik i 2025.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler og brannslange i leiligheten. I tillegg er det sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

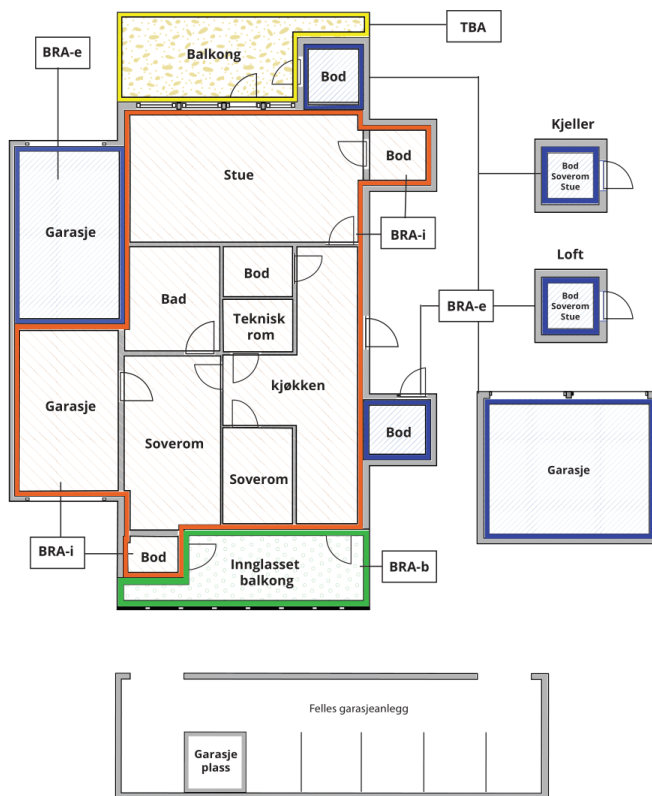
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	51	5		56	3
SUM	51	5			3
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang	Bod	

Kommentar

Areal målt opp til 51,4 m2 med 3d-skanner av typen Leica BLK2GO. Takhøyde på 2,86 m2. Balkong på 3,4 m2. Bod i kjeller målt med laser til 4,8 m2. Parkeringsplass på ca 12,5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger originale tegninger. Eneste forskjell mellom dagens løsning og originale tegninger er at plassering av ytterdør er endret. Ellers stemmer dagens løsning overens med tegninger.

Det foreligger ferdigattest for påbygging, ombygging og rehabilitering av Trondheimsveien 139 A-E datert 2014.

Trondheimsveien 139 er en tidligere adresse.

Det foreligger ferdigattest for påbygging og opparbeidelse av utearealer for Trondheimsveien 139 og Konghellegata 8 og 10 datert 2018. Påbyggingen gjelder 6 og 7. etasje.

Det foreligger Expedisjons-Dokument datert 1938. Expedisjons-Dokument er en slags forløper for ferdigattest og som gjaldt etablering av det opprinnelige næringsbygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Rekkverkshøyde på balkong målt til 110 cm. For balkonger som ligger over 10 m høyde er det krav om 120 cm rekkverkshøyde. Balkongen ligger på 13,5 m høyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Kenneth Mortensen	Takstingeniør
	Hanne Stavn Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	160		124		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konghellegata 10

Hjemmelshaver

Ellingsen Hanne Stavn

Kommentar

Felleskostnader på totalt 3041,- per måned. Leiligheten disponerer en parkeringsplass som er tinglyst. Parkering følger ikke automatisk leiligheten ved salg.

Grunnet nylig skifte av forretningsfører, så fremgår ikke formue og gjeld av megleropplysningene gitt av forretningsfører. For formue er det derfor angitt beløp som fremkommer av skattemelding til eier. Forretningsfører har bekreftet på epost at sameiet ikke har noe lån og at gjelden derfor er på kr 0,-.

Boligselskap

Sameiet Trondheimsveien
13

Forretningsfører

Solibo AS

Organisasjonsnr

993629642

Felles formue

Kr. 18 726 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei inntil tomtegrense.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring AS	65679582			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026	Eier deltok på befarings.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.01.2026	Ekspedisjons-Dokument og ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.01.2026	Megleropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.01.2026	Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.01.2026	El-tilsyn.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæring

Konghellegata 10, 0570 OSLO

29 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Konghellegata 10	Konghellegata 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2019.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten i ca 1 år frem til august 2020. Etter dette har jeg ikke bodd i leiligheten selv.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 65679582

Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Hanne Stavn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppsett av nytt servantskap og nytt dusjarmatur.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere leietaker har observert sølvkre på badet et par ganger.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95747420

Egenerklærings skjema

Name

Date

Ellingsen, Hanne Stavn

2025-12-29

Identification

 **bankID** Ellingsen, Hanne Stavn



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ellingsen, Hanne Stavn

29/12-2025
21:50:31

BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Sist endret på årsmøte 19.05.2020

1. Navn og opprettelse

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

2. Eiendommen

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

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

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

Endret på årsmøte 19.05.20

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

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

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

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

5. Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

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

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

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

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

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

8.5 Ugildhet i årsmøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøte skal:

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

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

9.2 Valg av styre

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

9.3 Styremøter

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

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

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

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

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

9.5 Representasjon

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

10. Mindretallsvern

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

11. Forretningsfører og funksjonærer

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

12. Regnskap og revisjon

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

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

13.3 Viderefakturering av kostnader

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

14. Tilleggsareal

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

15. Kameraovervåkning

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

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

STYRET SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139 INFORMERER: ELBIL LADESTASJONER I GARASJE

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

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

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

Salto type 572C for CLU-styring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Strømkostnader:

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

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

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

Følg derfor takhagenes regler:

- 1: Kjæledyr skal ikke luftes på takhagene.
- 2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.
- 3: Ballspill er strengt forbudt.
- 4: Ingen barn får oppholde seg alene på takhagene.
- 5: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når takhagene forlates.
- 6: Alt som bringes opp på takhagene skal tas med ned. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å få det ned. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.
- 7: Du som beboer er ansvarlig for gjester du tar med deg opp på takhagene. Forringer noen skade, er du som beboer ansvarlig. Slipp derfor ingen ukjente opp på takhagene.
- 8: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærværk utført av deg selv eller dine gjester, på takhager eller i andre fellesområder.
- 9: Planlegger du fest eller større selskaper på takhagene bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabriker.no.
- 10: Forlat alltid takhagene i den stand du selv ønsker å finne de, da blir det mye hyggeligere for alle.

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

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

Følg derfor bakgårdens regler:

1: Hunder skal ikke luftes i bakgården.

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

3: Ballspill mot vegg er strengt forbudt.

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

(Vedtatt på årsmøte den 20.03.2019)

1. Generelt

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

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

2. Regler om ro i leiligheten

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

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

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

3. Balkonger/fasade

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

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

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

4. Sjøppel - avfall

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

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

Det er forbud mot å sette søppelposer utenfor inngangsdør.

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

5. Dyrehold

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

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

6. Utleie

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

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

7. Beskjeder og henvendelser

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

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

8. Boder / takterrasse

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

9. Postkasseskilt

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

selv gjør dette.

10. Belysning balkonger

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

11. Fasadeskilt for næringsseksjoner

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



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hanne Stavn Ellingsen

E-post: hanne_ellingsen87@hotmail.com

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Trondheimsveien 139

Megleropplysninger

29.12.2025

Vi viser til forespørsel av 29.12.25

Boligselskap: Sameiet Trondheimsveien 139
Organisasjonsnr: 993 629 642
Gnr./bnr: 83 / 160
Eier(e): Hanne Stavn Ellingsen

Seksjons-/andelsnr: 124
Adresse: Konghellegata 10, 0570 Oslo

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån: Ingen felles lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.691,- pr. md.
Energi	kr 772,- pr. md.
Avsetning vedlikehold	kr 129,- pr. md.
Internett	kr 249,- pr. md.
Parkering	kr 200,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d.:	kr 3.041,- pr. md.

Sameiet har i høst, etter reforhandling med Telenor, kuttet TV-kostnaden som betales via felleskostnadene, og beholder kun 1000/1000 Mbps internett for kr 249,- pr mnd. Dekoder for lineær TV kan i tillegg leies fra 99,- pr mnd, men dette kjøpes som en tilleggstjeneste. T-We pakke kan byttes mot internetthastighet, eller kjøpes som tilleggstjeneste. Slike endringer må avtales med Telenor individuelt og vil faktureres fra Telenor til den enkelte beboer utenom felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata - Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger - Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser - Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. - Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 160, Seksjonsnummer 124 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 30.12.2025 kl. 18.11

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 30.12.2025 kl. 18.10

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1001689-1/200 29.08.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

ELLINGSEN HANNE STAVN

FØDT: 13.08.1987

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1938/912124-1/105 26.04.1938 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 160

1938/10046-1/105 31.08.1938 **BESTEMMELSE OM VEG**

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 160

1941/8036-1/105 12.08.1941 **ERKLÆRING/AVTALE**

VEDR. BRANNVEGG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 160

1951/782-1/105 19.01.1951 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Bestemmelser om innkjørsel for naboeiendom

Bestemmelser om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 160

1958/4338-1/105 22.04.1958

SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 160

1972/3593-1/105 01.03.1972

SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 160

2025/510146-1/200 08.05.2025
08:45

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 100 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2008/790323-1/200 29.09.2008

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 124

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/14209

2018/441043-1/200 15.02.2018
21:00

RESEKSJONERING

SNR: 124

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/15012

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROPR.NO

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrensener etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

PROPR.NO

er utført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskonstruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Propr AS
KONGHELLEGATA 10

Dato: 30.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524328
8912013

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 160

Vi viser til bestilling av 20251230 for KONGHELLEGATA 10.

GNR. 83 BNR. 160

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.2019.

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

4667.7 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

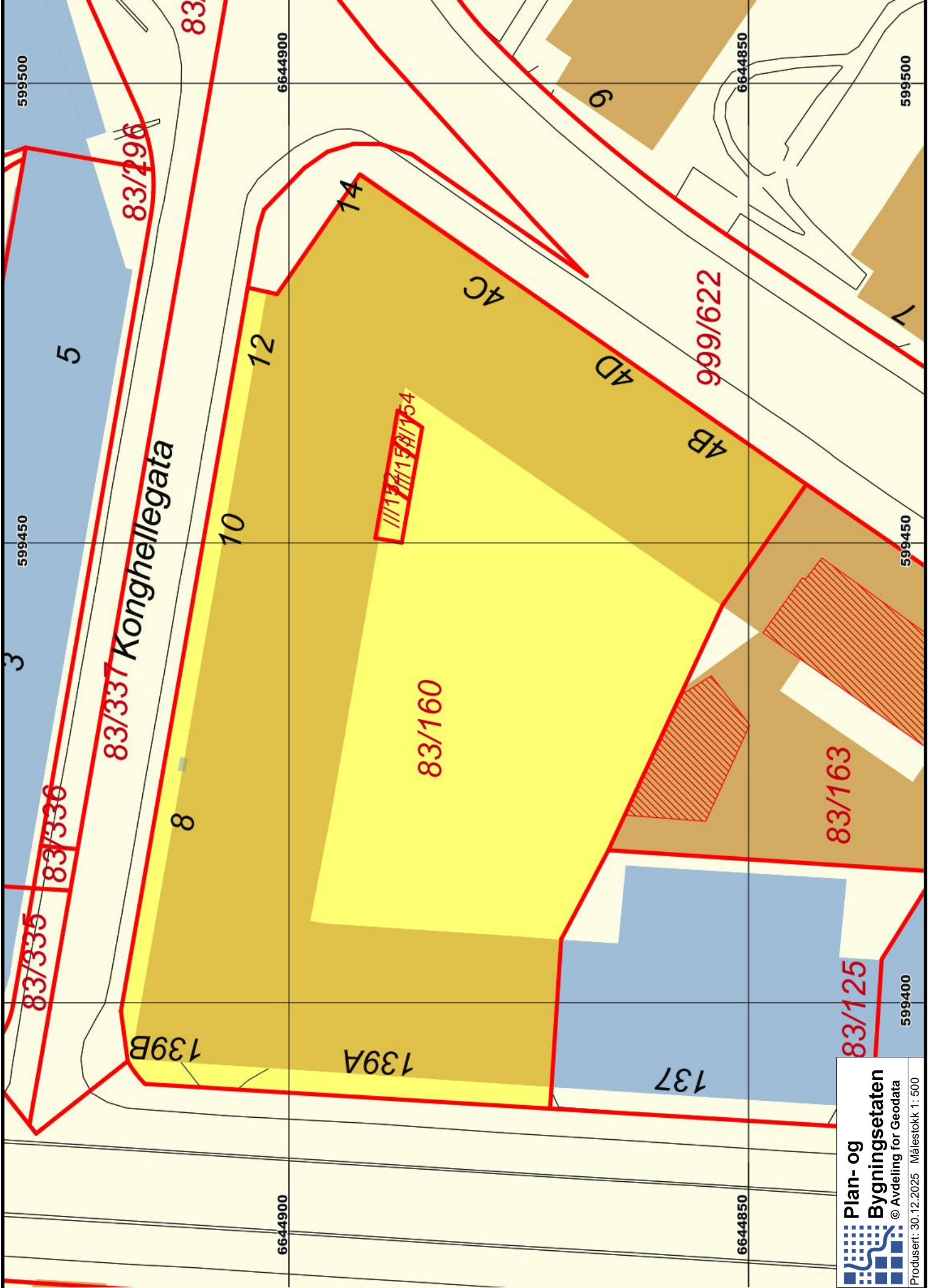


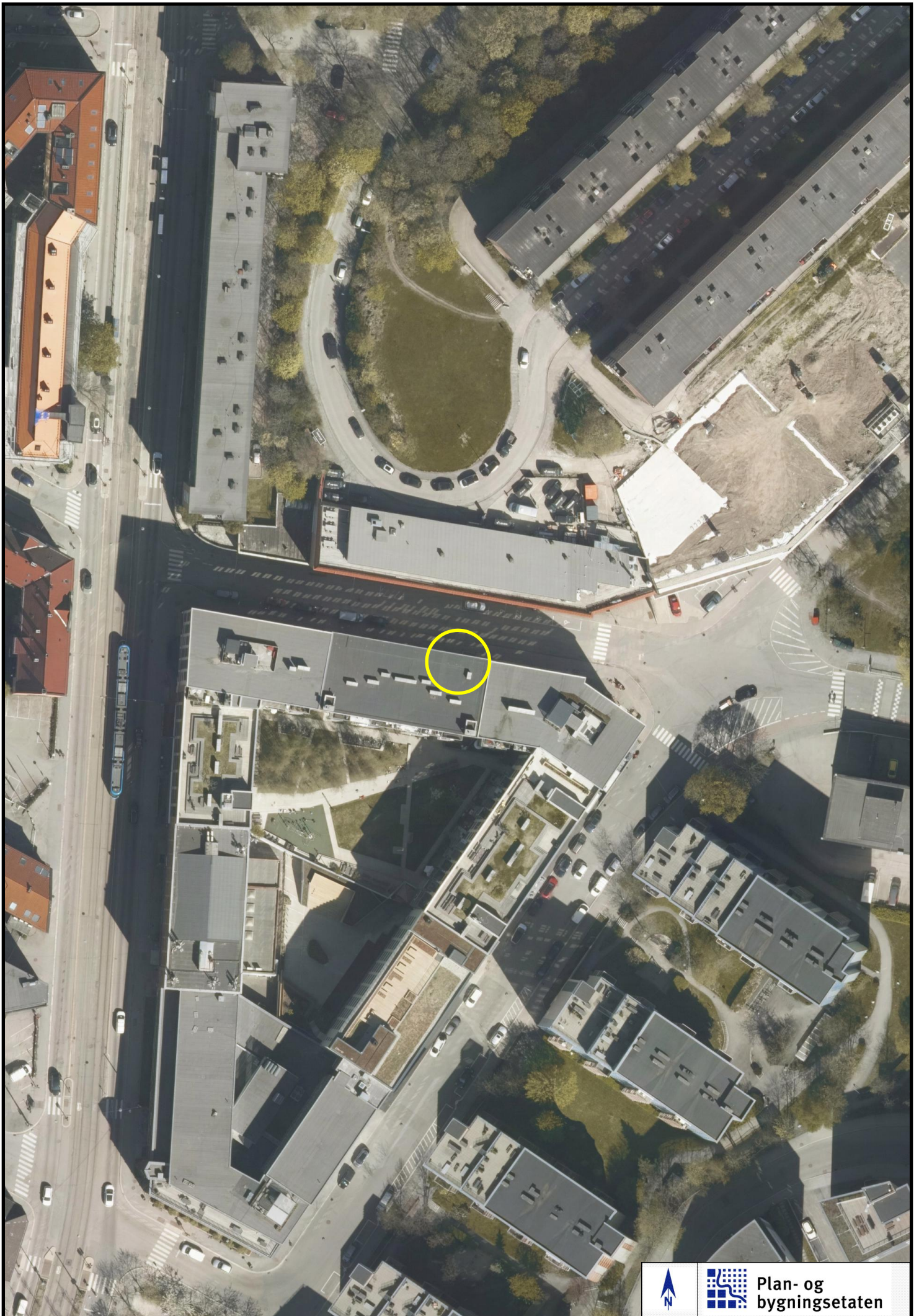
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Plan- og bygningsetaten

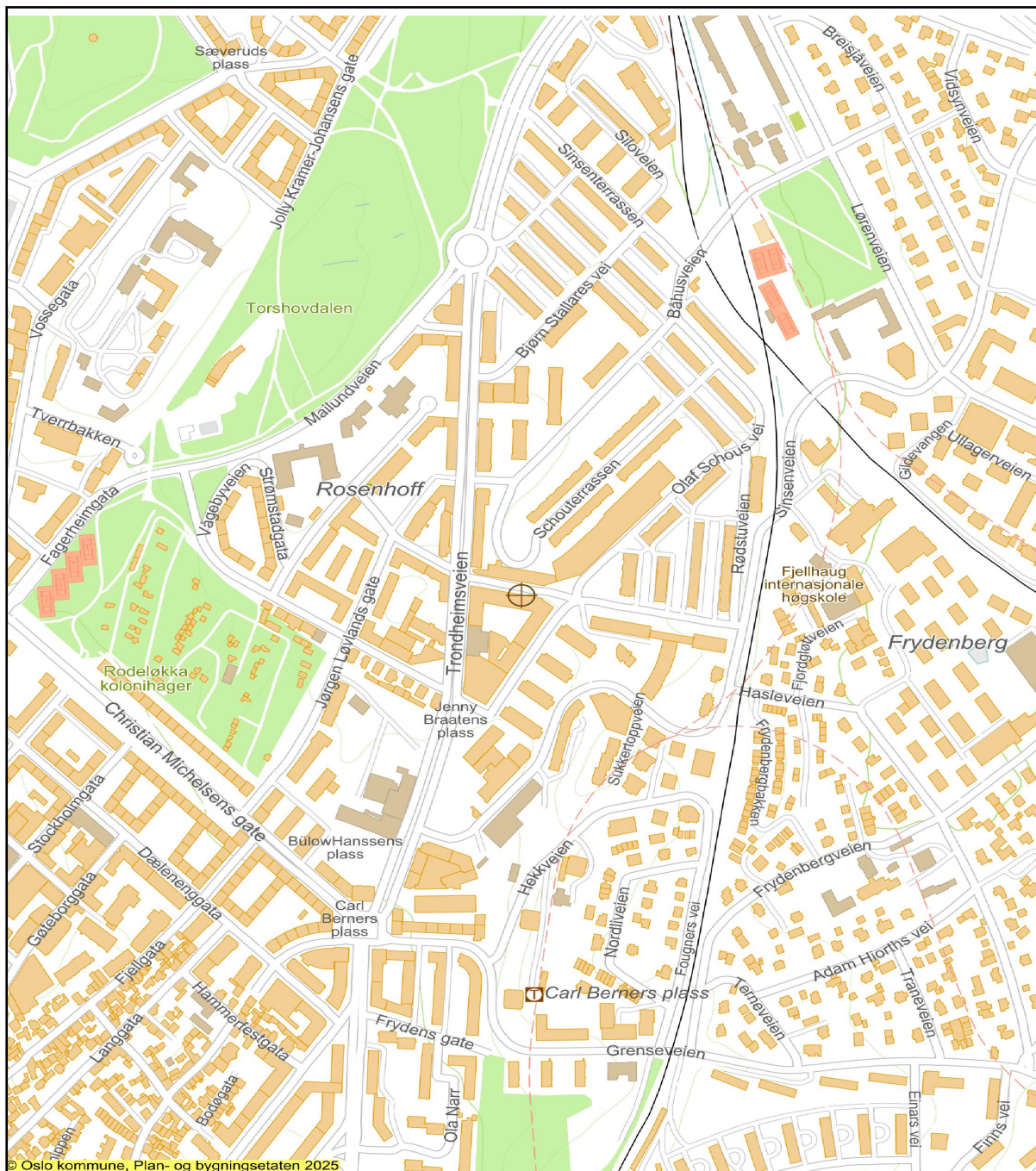
Oversiktskart

Adr.: Konghellegata 10

Bydel: GRUNERLØKKA

Gnr bnr: 83 / 160

Skolekrets (2020/2021): Sinsen



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2025

Dato: 30.12.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

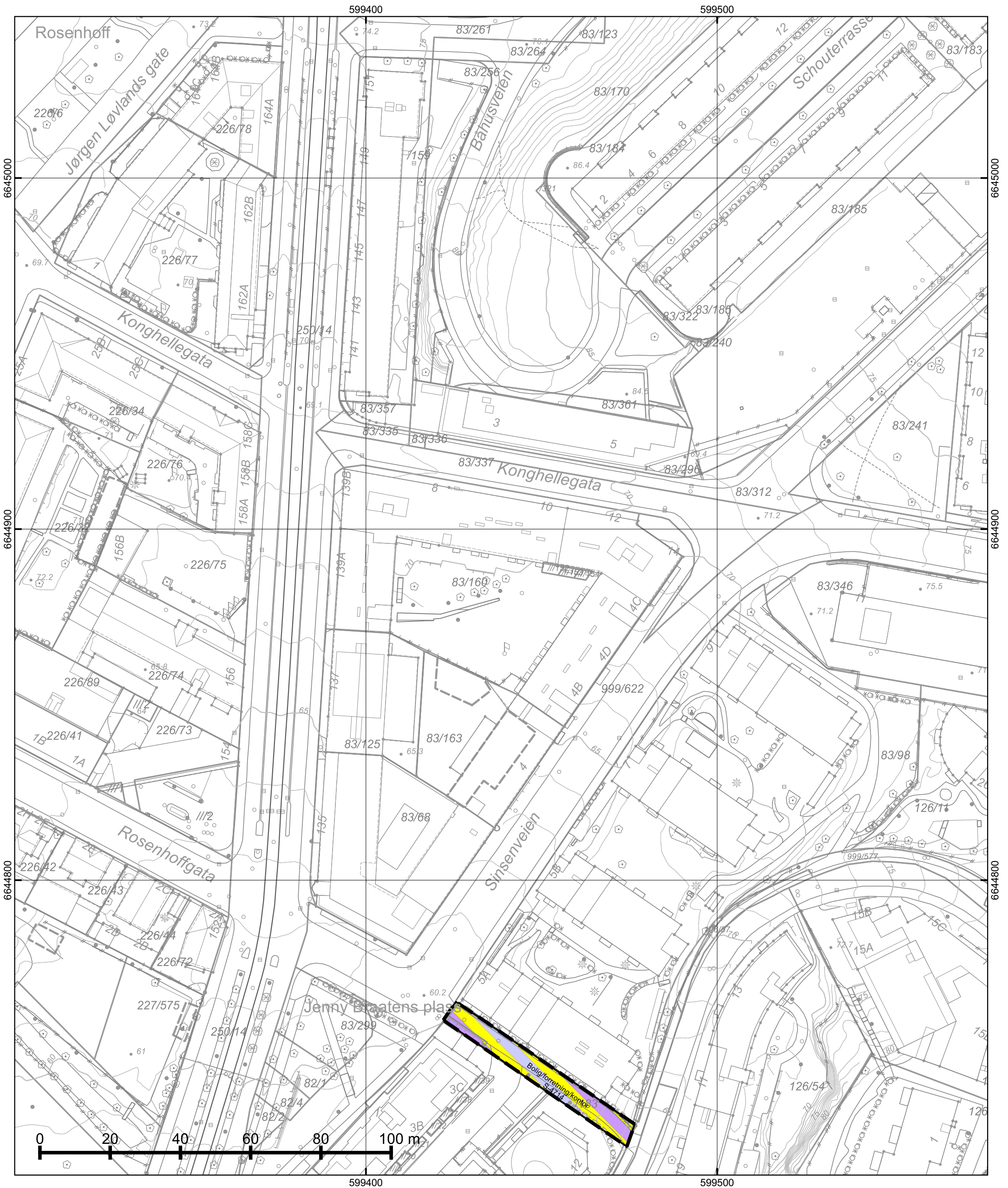
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei


■ Andre bygg

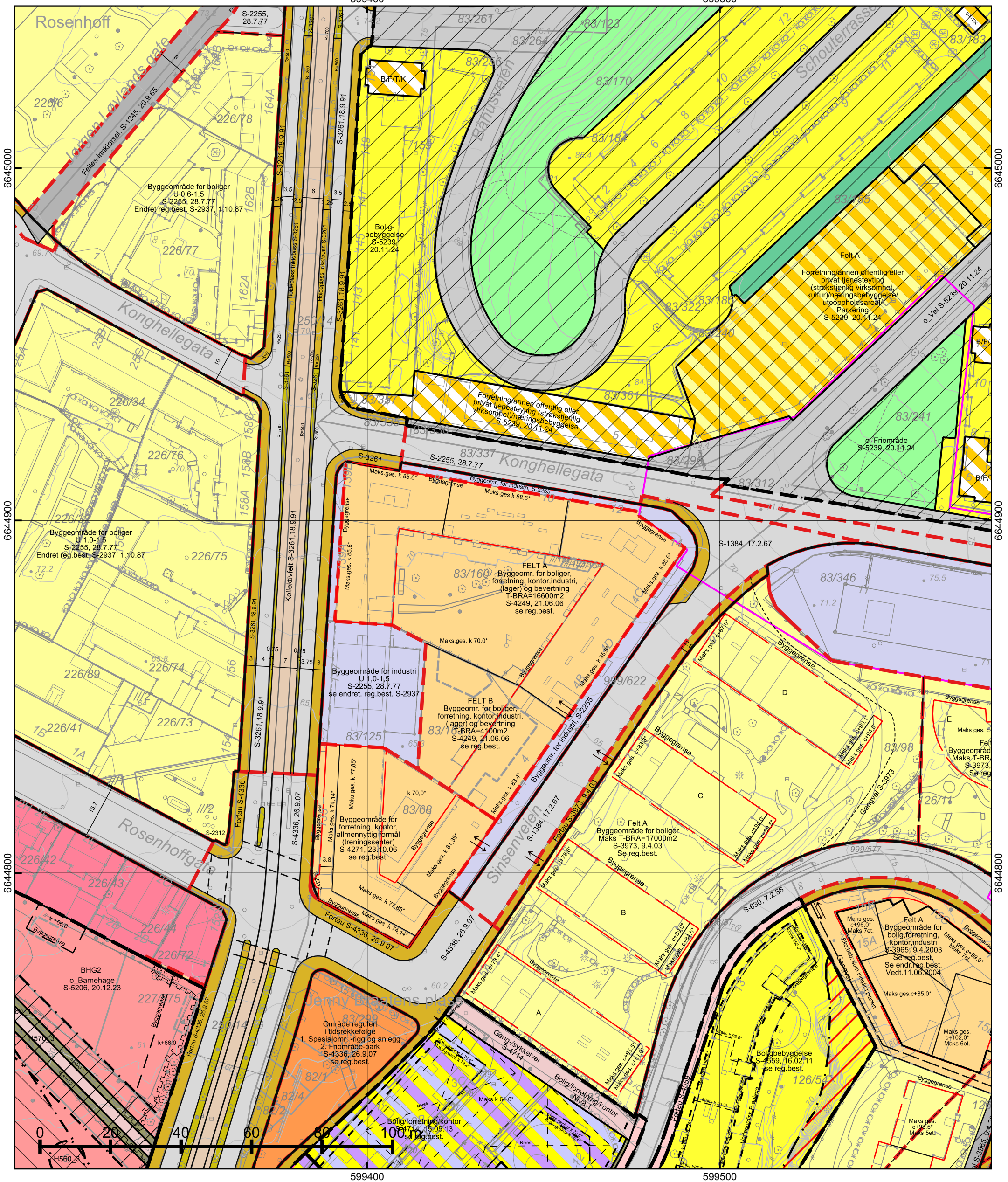
⊕ Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 30.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151173/ 86524328</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Konghellegata 10</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 83/160</p>			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 30.12.2025		<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
Bruker: FME		PlottID/Best.nr: 151173/ 86524328	Deres ref.:	
Målestokk 1:1000		Adresse: Konghellegata 10	Kommentar:	
Ekvidistanse 1m		Gnr/Bnr: 83/160		
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32				
Høydereferanser				
- Reguleringsplan: Se reg.best.				
- Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3				

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	141 - Forr./kontor/offentlig		325 - Veigrunn i tunnel
	149 - Offentlig/allmennyttig		913 - Formålgrensning
	150 - Industri m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		934 - Regulert trikkespor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrense
	312 - Fortau		Formålgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Plangrense (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1161 - Barnehage		Grense for bebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Beregnet senterlinje veg
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1810 - Forretning/kontor		Byggegrense
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Bebyggelse som inngår i planen
	2010 - Veg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Regulert støyskjerm
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		Avkjørsel
	RpAngittHensynGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

599100

599400

599700

6645300

6645300

6645000

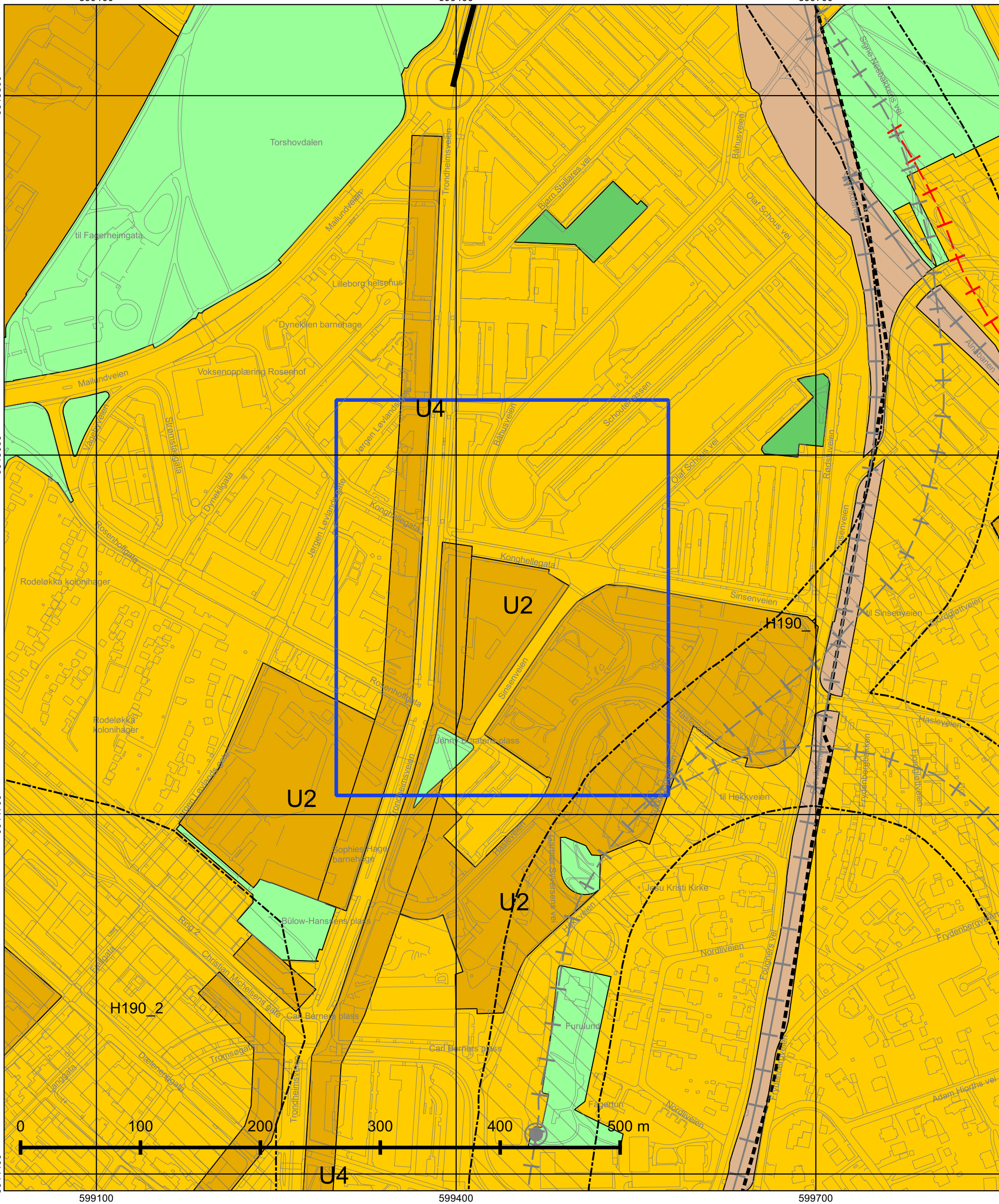
6645000

6644700

6644700

6644400

6644400



599100

599400

599700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 151173/86524328

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

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

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 204939
Leveransetype: Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert: 30.12.2025
Kontrollert av: CA
Adresse: KONGHELLEGATA 10
Postadresse: 0570 OSLO
Matrikkel: 0301-83/160

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204939
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 204939
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 30.12.2025
Kontrollert av: CA
Adresse: KONGHELLEGATA 10
Postadresse: 0570 OSLO
Matrikkel: 0301-83/160

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204939
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

G.nr. 83	B.nr. 160 253
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE

BYGNINGSCEFEN

L.nr. 2576-1938
Dat. 16/5
Antall bilag 10

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående industribygning samt ~~teusimlaspa~~ og grop.

Eier:
 Erik Mann m/mester og
 Kiskerien Co.
 adr.

Sted:
 Simen, Aker.
 Parsell nr.:
 av
 Tomt nr.:
 til

Ansvarshavende:
~~Fredrik ...~~
 Eug. Sigurd Selmer,
 Haismausgt 3x
 Til og med 1ste bj.lag.
 For betongarb. til og med 2. etg.
 Ing. Sigurd Helmer - " -
 For murerarb. til og med 2. etg.
 Murm. Carl Johnson
 - " - over 2. etg.
 Adr.

Anmelder:
 W. Kiskerien
 Mjølsholmen
 adr.

Forespørsel angående ferdigattest
 sendt: 26/4.38
 Tekn. dir. (ang. vei) "
 Brandchef:
 Kloakkvesenet:

Veierklæring innkommet: 23/4.38
 Naboerklæring -
 Gebyr: 2576-1938
 Ferdigattest:
 Tillatt påvist 4/2-1938.

Per. dir. nr 6/5 36

Fasade 730
 Kuskain
 Brandchef
 Bygn. råd
 1/5 36

AKER HELL	167
16/5	1936

PREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 15/5 1936
 AKERS FASADERÅD, 15/5 1936

W. H. Redde
 SEKRETÆR

Rådet anbefaler at
 alle fasader utføres i
 spekket mur.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:
MONOLITTEN EIENDOM AS, c/o Lyberg & Partner AS, Filipstad brygge 1, 0252 OSLO,
sigurd.i.solem@lyberg.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200612506-126
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Dato: 02.09.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E Eiendom: 83/160

Tiltakshaver: Sameiet Trondheimsveien 139 v Adresse: Guldbergsvei 35, 0375 OSLO
Sigurd Solem

Søker: Narud-Stokke-Wiig AS Adresse: Rådhusgata 27, 0158 OSLO

Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

B CONSULT AS
Lilleakerveien 25
0283 OSLO

Dato: 09.11.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201500480-54
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celine Jødal

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 139, Eiendom: 83/160/0/0
KONGHELLEGATA 8, 10

Tiltakshaver: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN Adresse: Postboks 59, 1471 LØRENSKOG
139

Søker: B CONSULT AS Adresse: Lilleakerveien 25, 0283 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Påbygging

Ferdigattest - Trondheimsveien 139, Konghellegata 8, 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og opparbeidelse av utearealer, mottatt 19.07.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500480			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	14.08.2014	1/17
Landskapsplan	L-1	06.06.2015	8/12
Plan 6	AOH 20021	10.05.2017	16/4
Fasade sør - snitt	AOO 20112	02.05.2017	16/6
Plan takhage øst	T-1-01	01.10.2016	26/7
Plan takhage vest	T-1-03	01.10.2016	26/8
Snitt/illustrasjon takhager	2	31.05.2017	26/9
Plan 7. etasje som bygget	AOI 20021	22.08.2018	49/7
Fasade vest	AOO 20211	07.09.2018	52/2
Fasade øst	AOO 20212	07.09.2018	52/3
Fasade nord	AOO 20215	07.09.2018	52/4

Andre forhold

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-1) er ikke oppfylt, da farlig avfall (fugemasser og bygningsskum) er levert som restavfall. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

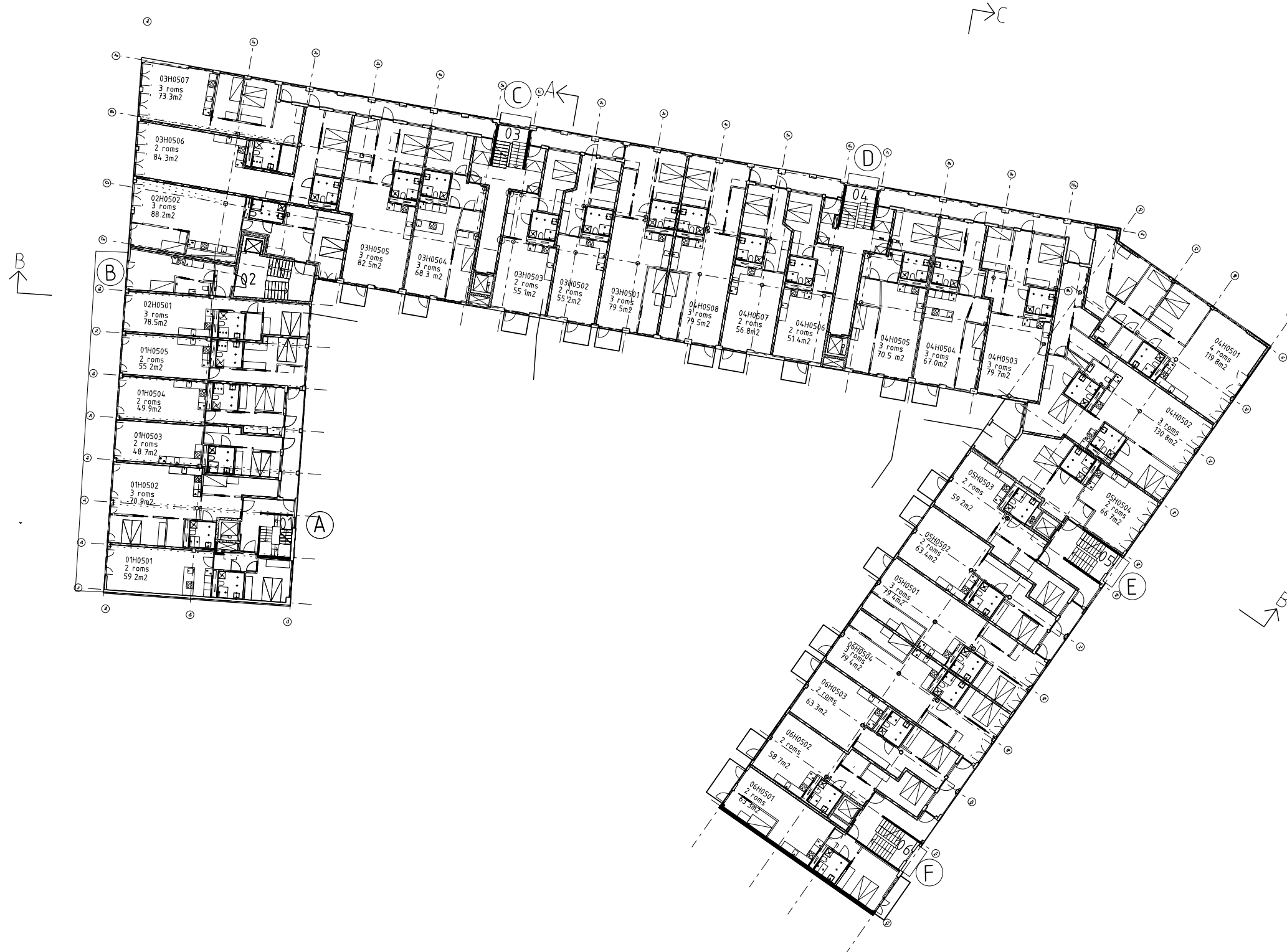
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2018 av:

Celine Jødal - saksbehandler

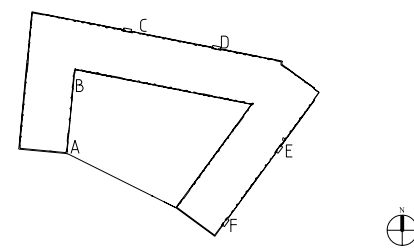
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139, Postboks 59, 1471 LØRENSKOG,
jonas.olsson@westcon.com



Tekst	Tegn.nr.	Indeks																																			
PLAN 5.ETASJE	AOG 20001	B04-1																																			
<table border="1"> <tr> <td>SØKNAD OM ENDING AV TILLATELSE</td> <td>21.10.08</td> <td>MB</td> <td>HW</td> <td>B04-1</td> </tr> <tr> <td>ENDRET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE</td> <td>07.11.07</td> <td>MB</td> <td>HW</td> <td>B04</td> </tr> <tr> <td>TILBUDSTEGNING</td> <td>02.07.07</td> <td>MB</td> <td>HW</td> <td>B03</td> </tr> <tr> <td>DIV. JUSTERING PLANSLØSNING</td> <td>08.03.07</td> <td>MB</td> <td>HW</td> <td>B02</td> </tr> <tr> <td>SUPPLERING RAMMESØKNAD</td> <td>09.02.07</td> <td>MB</td> <td>HW</td> <td>B01</td> </tr> <tr> <td>RAMMESØKNAD</td> <td>10.11.06</td> <td>MH</td> <td>HW</td> <td>B00</td> </tr> <tr> <td>Rettelser</td> <td>Dato</td> <td>Sign.</td> <td>Kontr.</td> <td>Indeks</td> </tr> </table>			SØKNAD OM ENDING AV TILLATELSE	21.10.08	MB	HW	B04-1	ENDRET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	07.11.07	MB	HW	B04	TILBUDSTEGNING	02.07.07	MB	HW	B03	DIV. JUSTERING PLANSLØSNING	08.03.07	MB	HW	B02	SUPPLERING RAMMESØKNAD	09.02.07	MB	HW	B01	RAMMESØKNAD	10.11.06	MH	HW	B00	Rettelser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks
SØKNAD OM ENDING AV TILLATELSE	21.10.08	MB	HW	B04-1																																	
ENDRET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	07.11.07	MB	HW	B04																																	
TILBUDSTEGNING	02.07.07	MB	HW	B03																																	
DIV. JUSTERING PLANSLØSNING	08.03.07	MB	HW	B02																																	
SUPPLERING RAMMESØKNAD	09.02.07	MB	HW	B01																																	
RAMMESØKNAD	10.11.06	MH	HW	B00																																	
Rettelser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks																																	



Prosjekt
TRONDHEIMSVEIEN 139

NORDICGATE Eiendom AS
 Nordicgate eiendom as
 Stranden 1b, pb 1877 vika, 0124 Oslo
 Tlf: 21 67 38 00 fax: 21 67 38 01 E-post: post@nordicgate.com

Firma
NSW Sivilarkitektfirmaet
 narudstokkewiig
 Rådhusgaten 27, 0158 Oslo
 Tlf: 22 40 37 40 fax: 22 40 37 41 E-post: ark@nsw.no

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontrollert	Sak nr.
A1=1:200 A3=1:400	09.02.2007	MB	HW	2619

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5.ETASJE	AOG 20001	B04-1

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.