

OSLO SENTRUM

Kongens gate 10D

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 100 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

468 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

117 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 217 090,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

2 820,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

10 572,-

BYGGEÅR

1850

BRA-I/BRA TOTAL

32/32 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

+47 473 51 337



A grey ceramic candlestick with a white candle. The candlestick has a wide, shallow base and a stem composed of four stacked, rounded spheres.

A white ceramic vase with a raised polka-dot pattern, containing several white dahlia flowers with green leaves.

A white ceramic ashtray with a shallow, wide, rounded rim and a smooth, slightly textured surface.

A green plant with small, rounded leaves, possibly a branch of a shrub or tree, positioned in the background on the left side.

A framed abstract painting with a mix of colors including purple, blue, yellow, and white, hanging on the wall in the background.

Sjarmerende og moderne loftsleilighet (2014) i Kvadraturen | Skjermet og sentralt | V.vann og fyr. inkl. | Takterrasse

Velkommen til Kongens gate 10D - En lys og sjarmerende loftsleilighet med attraktiv og svært sentral beliggenhet i Kvadraturen.

I en klassisk bygård fra 1850 finner du denne leiligheten fra 2014, hvor tradisjonell sjarm møter moderne funksjonalitet. Den har en karakteristisk loftsutforming med skråtak, takvinduer og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en lys og luftig romfølelse. Her bor du midt i Oslo sentrum, men samtidig tilbaketrukket i en rolig sidegate, med alt hovedstaden har å by på like utenfor døren.

Høydepunkter:

Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin

Fjernvarme, varmtvann og bredbånd inkl.

Kjøkkenet med integrerte hvitevarer

Balansert ventilasjon

Kjellerbod på ca. 3 m²

Felles takterrasse

Svært gode kollektivforbindelser



































































The Bakery





MUNCH





FOYEN

FOYEN

KOK







Plantegning



Tyder



KONGENS GATE 10D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 100 000

Omkostning kjøper

4 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

102 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

103 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

117 090 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 203 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 217 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 217 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 820,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 2 820,14 per måned. Dette inkluderer blant annet

kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, fjernvarme, varmtvann samt bredbånd.

På grunn av generell prisstigning i samfunnet tas det forbehold om at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Det er pr. 18.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 18.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke bredbånd fra Globalconnect er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 10 572 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 197 345 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 789 378 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Kvadraturen, midt i hjertet av Oslo sentrum. Her bor du i et pulserende bymiljø med umiddelbar nærhet til alt hovedstaden har å tilby, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket og skjermet fra byens støy.

Området byr på et rikt utvalg av shopping, serveringssteder og kulturtilbud. I kort gangavstand finner du Karl Johans gate, Egertorget og Steen & Strøm,

samt eksklusive butikker i Nedre Slottsgate. Kvadraturen huser også flere anerkjente restauranter og hyggelige kafeer, og har de senere årene gjennomgått en betydelig oppgradering med økt fokus på byliv og kvalitet.

Bjørvika, med Barcode, Operaen, Munchmuseet og Sørenga, ligger kun en kort spasertur unna og representerer en av Oslos mest spennende byutviklinger. Her finner du både restauranter, kulturtilbud og badeplasser. I motsatt retning ligger Aker Brygge og Tjuvholmen med ytterligere shopping, servering og rekreasjonsmuligheter ved sjøen.

Til tross for den sentrale beliggenheten, vender leiligheten mot enveiskjørt sidegate, noe som gir en rolig og skjermet atmosfære.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss og trikk rett i nærheten, samt kort vei til T-bane ved Stortinget og Oslo Sentralstasjon/Jernbanetorget. Herfra går også flytoget med rask forbindelse til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av urbant byliv med ro og komfort, midt i smørøyet av Oslo.

Parkering

Området har ikke beboerparkering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 468 m²

Pent opparbeidet bakgård med brostein, prydebusker og sykkelparkering.

Flott privat takterrasse med pen beplantning i blomsterkasser, sittegrupper og solsenger.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, bruksendring fra kontor til 26 boliger, datert 14.11.2014. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, beskrivelse:

Boligen følger godkjente plantegninger, med en mindre tilpasning av vegg mot stue. Dette medfører at soverom og bad ligger på linje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 14.11.2014.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller med et gulvareal på ca. 3 m².

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 32 m² Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m². Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal

inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 39 m².

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet, beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Standard

Dette er en arealeffektiv og modernisert loftsleilighet, etablert i 2014 i en klassisk bygård fra 1850. Leiligheten ligger svært sentralt, men samtidig tilbaketrukket i en roligere gate. Den har en karakteristisk utforming med skråtak, takvinduer og varierende himlingshøyde, og er utstyrt med balansert ventilasjon for et godt inneklima.

Entré:

Velkommen inn i en innbydende entré med flislagt gulv som er både praktisk, slitesterkt og enkelt å holde rent. Her får du et godt førsteinntrykk av boligen med en funksjonell og ryddig sone som tåler hverdagsbruk. Døren er klassifisert for brann (B-30) og lyd (40 desibel).

Stue/kjøkken:

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og fremstår som lys og luftig, med en variert takhøyde som strekker seg opp til ca. 2,45 meter på det høyeste. Dette gir en god romfølelse. Gulvet er oppgradert med nyere parkett, og rommet har naturlige soner med plass til både en hyggelig sofakrok og en spiseplass. Takvinduer slipper inn rikelig med dagslys, og nedsenket himling med downlights i deler av taket gir et behagelig og moderne lysbilde. Balansert ventilasjon sørger for jevn tilførsel av frisk og filtrert luft.

Kjøkkenet fra 2014 er pent integrert i oppholdsrommet og

har et tidløst uttrykk med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Her er hvitevarene integrert, deriblant platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator noe som gir et helhetlig og funksjonelt kjøkken.

Soverom:

Soverommet er et adskilt og privat rom med nyere parkett på gulvet. Her er det plass til seng og oppbevaringsmøbler. Med takvindu får rommet både godt lysinnslipp og gode luftemuligheter. Leilighetens sikringssskap med automatsikringer er plassert her.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2014 og har en moderne standard. Gulvet er flislagt med varmekabler. Innredningen består av et servantskap med glatte fronter, et vegghengt toalett med innebygget sisterner og en dusj med innfellbar glassdør som frigjør gulvplass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er lys over speilet samt downlights i tak.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i stue og soverom. Fliser i entré.
Vegger: Sparklede og malte plater.
Himling: Sparklede og malte plater. Himlingshøyden varierer fra ca. 0,82 m til 2,45 m.

Lagring:

Det medfølger en ekstern bod i kjelleren med et gulvareal på ca. 3 m². Boden har lav takhøyde.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgopp-gaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskinen medfølger handelen.

Innbo og løsøre: Salgopp-gaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgopp-gaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Matias Løberg

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Takstrapporten har ikke kommentert dette punktet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Reparasjon av vegghengt wc, byttet flotørkran og flexislange
- Arbeid utført av: Strømmen rørleggerbedrift

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja. Drenering i felles bakgård for å lede vann bort fra fasade, knastepapp brukes. Nedløpsrør flyttes.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært
- Årlig kontroll av brannalarmsystem og vanntåkeanlegg.
- Arbeid utført av: Schneider og Sprinkler teknikk As

Byggemåte

Det er ikke opplyst befaringsdato i rapporten, utskriften er datert 24.03.2026.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under beferingen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Eierseksjon i en boligblokk som er oppført i ca. 1850. Leiligheten ligger i 4. etasje og ble omgjort fra forretningslokaler til leilighet i 2014, og den tids byggeskikk ligger til grunn for de konstruksjonsmessige forholdene. Bygningen har grunnmur i murverk/naturstein og yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Etasjeskillere er i trebjelkelag.

Tak:

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vinduer:

Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand. Glatte innvendige dører.

Trapper/adkomst:

Felles trapper i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør-i-rør-systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Dreneringsrør fra fordelerskap har utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Felles varmtvann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tekniske detaljer:

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad. Felles sprinkleranlegg. Dørcalling. Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert.

Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom. Varmekabler i bad.

Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?

- Anlegget er fra 2014.

Løses sikringene ofte ut?

- Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei.

Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

- Ja.

Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?

- Ukjent.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Etasjeskiller | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i entre. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt TG 2.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Hulltaking på bad | Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone vender mot yttervegg samt konstruksjoner mot naboseksjon/felles bygningsdeler, og derfor ikke er praktisk tilgjengelige for hulltaking.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Kongens gate 10D, 0153 OSLO

Gnr. 207, bnr. 141, snr. 23, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Linn Megård Nilsen

Sameie

Sameiet Kongensgate 10

Organisasjonsnummer: 914632846

Sameiet Kongensgate 10 (org.nr. 914 632 846) er et eierseksjonssameie som består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet ligger i Oslo kommune og forretningsføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kjøkt å vite:

- Sameiet har felles kjellerrom, søppelrom og portrom.
- Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilt på ringetablå og postkasser.
- I henhold til ordensreglene er det ikke tillatt med gass-, kull- eller engangsgrill på takterrassen.
- Røyking er forbudt i fellesarealer som trappeoppgang, kjeller og gårdsrom.
- Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører eller oppsetting av markiser krever styrets godkjenning og må følge en samlet plan vedtatt av årsmøtet.
- Ingen eier kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Svar fra styre 18.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Det største prosjektet på senere år har vært utbedring av en fuktskade hvilket startet i fjor og i og med det har vi

gravd opp deler av gårdsrommet og skiftet ut drenerør innerst i gården og fuktsikret mot fasaden der fuktskaden ble oppdaget.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- I år har vi planlagt å skifte ut et nedløpsrør og pusse opp leiligheten med fuktskaden. I tillegg har vi planer om å male inngangsportalen og eventuelt trappen i oppgang D.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Sameiet har ikke noen fellesgjeld og som det er nå så har vi ikke planlagt å justere fellesavgiftene under året. For større utgifter som ikke dekkes av vedlikeholdsbudsjettet så kan styret be om ekstra kapitalinnskudd.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Grunnpakke for bredbånd er en del av felleskostnadene og leverandøren er Globalconnect

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringssselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP1798795.1.3

Husdyr: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på

eiendommen.

Styregodkjennelse: Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024, som ble godkjent på årsmøtet 10. mars 2025, viste et overskudd på kr 123 194,-. Sameiets opptjente egenkapital og disponible midler var på kr 362 270,- per 31.12.2024. Budsjettet årsresultat for 2025 var et overskudd på kr. 720,- Budsjettet for 2025 var basert på en 16 % økning i felleskostnadene fra 1. januar 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte sameier har ansvar for å følge kommunens instruks om kildesortering. Større gjenstander som ikke er husholdningsavfall, må fjernes av den enkelte beboer. Sameiet praktiserer dugnader.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme. Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad,

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca. 3 139 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplan:

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Sentrumsområdet og områdeavgrensning for indre Oslo.

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn.

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

Eiendommen slår ut på Gul liste med 3 treff vedr. lokalitet og 3 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren

anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Formålet med listeføringen på denne eiendommen: Treetasjes forretningsgård oppført omkring 1840, antagelig for forlegger Niels Chr. Tønsberg, som drev datidens største norske bok- og kunstforlag. Bygningen ble ombygget og gitt en nybarokk fasade ca. 1915 (Kilder: Oslo byleksikon, 2010, «Kristiania i Sentrum», Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus, 1996).

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201900074: Detaljregulering , Myntgata 2. Planforslag - Videregående skole. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202506950: Detaljregulering - Fred. Olsens gate 3 B og Skippergata 14 - endring av reguleringsplan S-4548. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202205032: Detaljregulering , Felt A5 (A5A, A5B og A40) i Bjørvika
- Saksnummer 201510215: Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202505268: Kongens gate 10 - mulig ulovlig bruk av bolig
- Saksnummer 202505790: Kongens gate 12 - fasadeendring og bruksendring til kontorer
- Saksnummer 202519398: Kongens gate 12 - fasadeendring og bygningsmessige arbeider i 6. etasje og på taket
- Saksnummer 202506376: Kongens gate 15 - mulig ulovlig bruksendring til fysioterapi
- Saksnummer 202507895: Kirkegata 15 - ombygging av kontorlokaler i 2. etasje
- Saksnummer 202513711: Kirkegata 15 - montering av utvendig solskjerming

- Saksnummer 202516668: Rådhusgata 24 - bruksendring av loft til kontor
- Saksnummer 202523628: Rådhusgata 24 - bruksendring av 1. etasje fra forretninger til kontor
- Saksnummer 202523393: Øvre Slottsgate 2 C - oppføring av lagerbygg
- Saksnummer 202513576: Kongens gate 21 - bruksendring av areal i 1. etasje fra bevertning til kontor
- Saksnummer 202514931: Prinsens gate 16 - bruksendring av lokale fra galleri til frisør
- Saksnummer 202516671: Kirkegata 20 - oppgradering av bebyggelse - Fasadeendringer og bruksendring
- Saksnummer 202515193: Dronningens gate 13 - innvendig riving av eksisterende pakkhus*
- Saksnummer 202510413: Dronningens gate 13 - refundamentering, utgraving av kjeller og ombygging av pakkhus*
- Saksnummer 202508557: Rådhusgata 7 B - rehabilitering, bruksendring, endring av tekniske installasjoner og fasadeendring - Thon Hotel Panorama

* Selger har tidligere mottatt nabovarsel, gjelder S-5200 Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12. I følge Selvaag Eiendoms sin egen nettside omfatter prosjektet utvikling av ca. 15.100 kvm, med en kombinasjon av kontorarealer, næringslokaler (servering/handel) og totalt 34 nye boliger. Det legges også opp til å åpne området mer opp med nye byrom og møteplasser, samtidig som kulturhistoriske hensyn ivaretas.

Området er i kontinuerlig utvikling og preges av et pulserende byliv med stadig nye tilbud og oppgraderinger. Dette bidrar til å gjøre nærområdet attraktivt og fremtidsrettet, men det må påregnes at det til tider kan forekomme byggearbeider og endringer i området.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/207/141/23:

14.10.1954 - Dokumentnr: 309025 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736221 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

Bestemmelse vedr støv, støv, ekstraordinær eksplosjonfare og fare for vann-/væskelekkasje ol

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736221 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736221 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2014 - Dokumentnr: 844985 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 33/1149

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Styret og forretningsfører skal underrettes om all utleie, inklusive all korttidsleie.

Det følger av protokoll til årsmøte for 2025 at styret innstiller til nytt punkt 2.3.4 'Utleie av boligseksjonen' i vedtektene: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Alle leietakere skal gjøres kjent med sameiets branninstruks og ordensregler.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i

næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 56 775,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

KONGENS GATE 10D

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260060	
Selger 1 navn	
Linn Megård Nilsen	
Gateadresse	
Kongens gate 10D	
Poststed	Postnr
OSLO	0153
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	018718

Document reference: 01260060

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LMN

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparasjon av vegghengt wc, byttet flotørkran og flexislange

Arbeid utført av

Strømmen rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering i felles bakgård for å lede vann bort fra fasade, knastepapp brukes. Nedløpsrør flyttes.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Årlig kontroll av brannalarmsystem og vanntåkeanlegg.

Arbeid utført av

Schneider og Sprinkler teknikk As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Megård Nilsen	c3173337e72115e4017ef22 11649ee7081d80e46	18.03.2026 17:16:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260060

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

Nabolagsprofil

Kongens gate 10D - Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kvadraturen Totalt 9 ulike linjer	2 min	0.2 km
Øvre Slottsgate Linje 11, 12, 13, 19	3 min	0.2 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	5 min	0.4 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.5 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	10 min	0.8 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	14 min	1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min	1.2 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	24 min	1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	25 min	2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min	0.6 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	13 min	1.1 km



Opplevd trygghet

Trygt 61/100



Kvalitet på skolene

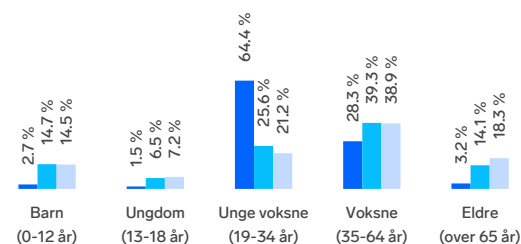
Bra 59/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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




Dagligvare

Joker Nedre Slottsgate PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Kvadraturen Søndagsåpent	2 min 0.2 km





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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

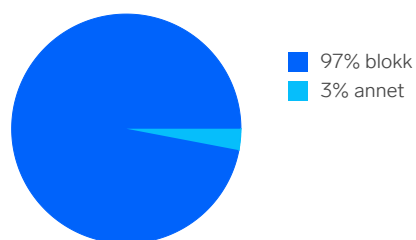
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Kristparken ballbane 13 min 
Ballspill 1 km
-  Oslo spektrum 12 min 
Aktivitetshall 1 km
-  Æra Training 5 min 
-  Fitness24Seven Stortorvet 6 min 

Boligmasse







«Nærhet til absolutt alt!»

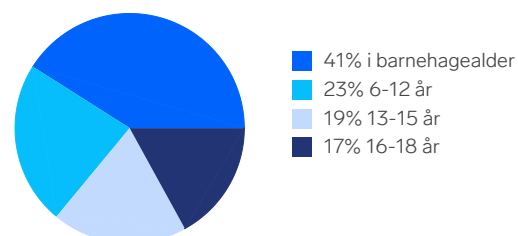
Sitat fra en lokalkjent



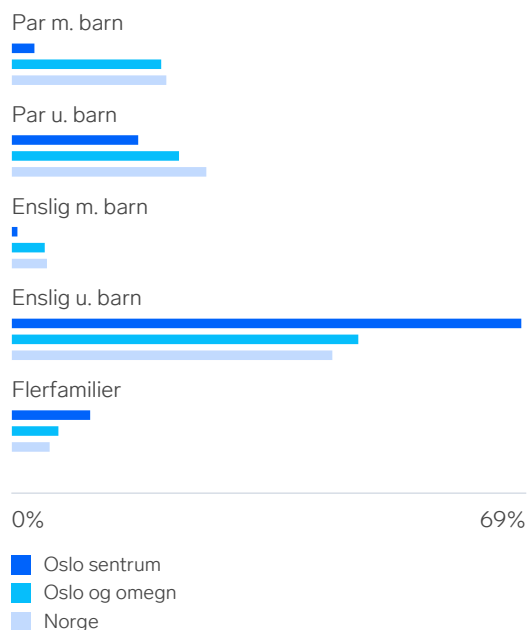
Varer/Tjenester

-  Steen & Strøm Stormagasinet 3 min 
-  Apotek Dronningen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

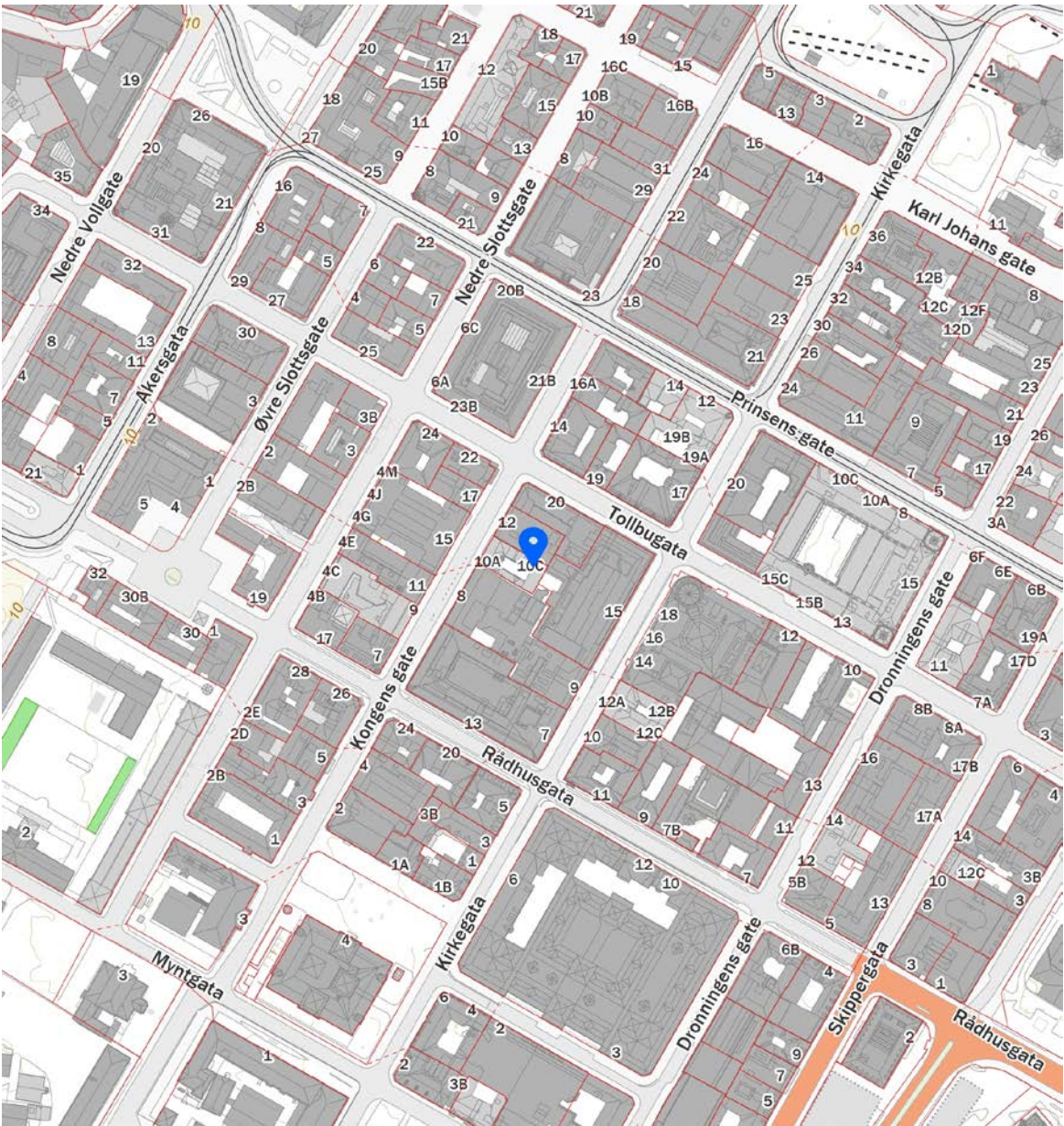
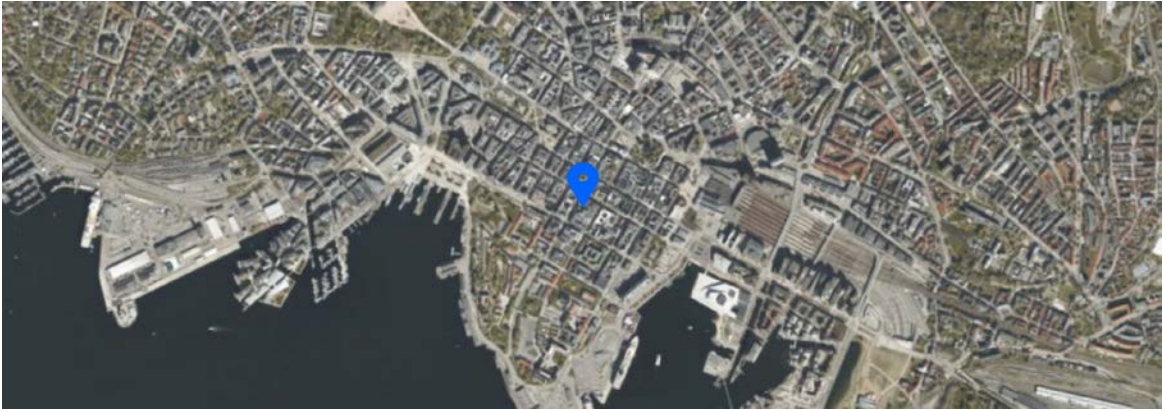


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KONGENS GATE 10 D, 0153 OSLO

Gnr: 207 Bnr: 141 Seksjon: 23

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:

Utskriftsdato: 24/03/2026

Oppdragsnummer: 99165

Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG

ml@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Lagt ny parkett.
- Sparklet og malt overflater.

Referansenivå

Bygningen er oppført i ca. 1850, mens leiligheten ble omgjort fra forretningslokaler til leiligheter i 2014 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Linn Megård Nilsen
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 207 Bnr: 141 Seksjon: 23
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 468 m²
 Eierbrøk seksjon: 33 / 1149
 Adresse: Kongens gate 10 D, 0153 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/03/2026	Opplysninger gitt av eiers representant via telefon.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	23/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1850

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	32	0	0	0
Sum bolig:	32	0	0	0
Sum BRA:	32			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m². Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 39 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk/naturstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
 - Etasjeskiller i trebjelkelag
 - Dørcalling.
 - Felles sprinkleranlegg.
 - Felles varmtvann.
-

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i entre.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

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

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det mangler filter til ventilator i kjøkken og er registrert noe redusert avtrekk.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett. Fliser i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 0,82 m - 2,45 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom. Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2014.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2014 ifølge tidligere salgsoppgave. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone vender mot yttervegg samt konstruksjoner mot naboseksjon/felles bygningsdeler, og derfor ikke er praktisk tilgjengelige for hulltaking

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

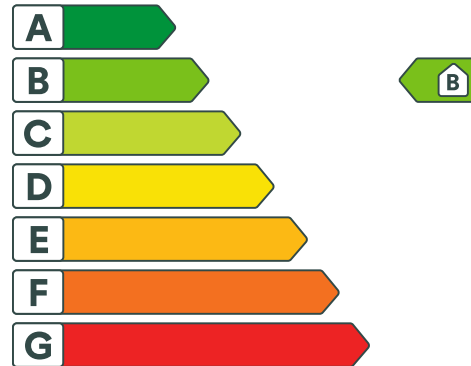
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse Kongens gate 10D, 0153 OSLO	
Dato for energimerking 20.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273160
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80468199
Gårdsnummer 207	Bruksnummer 141
Seksjonsnummer 23	Bruksenhetsnummer H0402



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 35,0 m²	Oppvarmet bruksareal 33,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
93,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
93,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
4 142 kWh



Kongens gate 10D, 0153 OSLO



Detaljering

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



Kongens gate 10D, 0153 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260060 . Vår ref.: 6018-1-23

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kongensgate 10
Organisasjonsnr: 914632846
Seksjonseier: Nilsen, Linn Megård
Medeier:
Leilighetsnummer: 23
Adresse: Kongensgate 10 D, 0153 OSLO
Seksjonsnummer: 23
Gnr. 207
Bnr. 141

Opplysninger om boligselskapet:

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

Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 820,14,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	2 820,14	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	123,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 572,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sara Ulla Kristina Wårnhem, e-post: kongensgate-10@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET KONGENSGATE 10**

Oslo, 09.04.2014
Sist endret 10.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Alle overdragelser og leieforhold skal godkjennes av sameiets styre.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

2. 3. 2 *Husdyrhold*²

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

2. 3. 3 *Eksklusiv bruksrett til fellesareal*

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

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

3 **VEDLIKEHOLD**

3.1 **Bruksenheten**

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

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

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

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

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

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

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

3.2 **Fellesarealer**

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon en stemme³.

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinær årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar 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 tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRE

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

7.2 Styres oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGANSVAR

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

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTEN

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET I KONGENS GATE 10

Formål:

§ 1

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

Generelt:

§ 2

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. **Styret og forretningsfører skal av hensyn til brannsikkerhet- og registreringshensyn underrettes om all utleie, inklusive all korttidsleie.** Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 3

Medlemmer av styret for boligseksjonene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden:

§ 4

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

§ 5

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

Fellesrom / arealer:

§ 6

Røyking er forbudt i felles rom som trappeoppgang, kjeller og gårdsrom m.v..

§ 7

Den enkelte sameier i boligseksjonene har ansvar for å følge kommunens instruks om kildesortering. Papiravfall skal legges i beholder i søplerom. Øvrige fraksjoner i beholder i portrom. Større gjenstander, som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må kjøres vekk av den enkelte beboer.

§ 8

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.

§ 9

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet.

Indre orden:

§ 10

Ting som kan tilstoppe rørene må ikke kastes i klosetter, som f.eks gulvfiller/kluter o.l..

§ 11

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 12

Det er ikke tillatt med gass-, kull eller engangsgrill på takterrasse.

§ 13

Beboeren har plikt til å holde vanlig ro og orden i sin seksjon. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være vanlig nattero i bygget på alle dager. Vis hensyn vedrørende støy. Det er lytt i gårdsrommet, lukk vinduene, så unngår naboene å bli plaget av høylytt prat og musikk. Hamring boring m.m. skal begrenses til mellom kl 07.00 og 21.00 i hverdager, og unngås på søndager og helligdager.

Oslo, november 2021 / Styret



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6018
SAMEIET KONGENSGATE 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGENSGATE 10

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 18:00, Kongens gate 10, the cakery.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring vedr korttidsutleie av boligseksjonen
8. Fuktsikring av grunnmur
9. Valg av tillitsvalgte
10. Styrets godkjenning av leietakere og deretter registrering på Vibbo

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KONGENSGATE 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteleder velges under møte.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges under møte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 6018 Sameiet Kongensgate 10_årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 500,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 31 500,-

Sak 7

Vedtektsendring vedr korttidsutleie av boligseksjonen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Korttidsutleie er en betydelig ekstra belastning både for bygninger og beboere i sameiet og skal som et minimum begrenses i henhold til gjeldende norsk lov om eierseksjoner. Sikkerhet skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent men innholdet i sameiets branninstruks. Trivsel skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent med ordensreglene i sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller til nytt punkt 2.3.4 'Utleie av boligseksjonen' i vedtektene:

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Fuktsikring av grunnmur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ble i januar kjent med at fuktighet trenger gjennom grunnmuren innerst i gården. Rådgiver og murmester fra OPAK har vært hos oss og kommet med en foreløpig vurdering om hva som må gjøres for å beskytte grunnmur mot vanninntrenging og lede vann vekk fra veggen. Styret planlegger å betale arbeidet ved engangs kapitalinnhenting.

Styrets innstilling

Sakens tas til etterretning

Forslag til vedtak

Dette er en orienteringssak og skal ikke vedtas av årsmøte.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To styremedlemmer Randi Kåsin og Jenny Clemet Von Tetzschner ble valgt for to år 2024.

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av tre-fire medlemmer. Et medlem kan eventuelt være varamedlem.

Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for et år.

Styrets innstilling

Det må velges ett eller to nye styremedlem, eventuelt ett vara.

Forslag til vedtak

det velges

Sak 10

Styrets godkjenning av leietakere og deretter registrering på Vibbo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekter 2.2 fastslår at leietakere skal godkjennes av sameiets styre. Etter godkjenning må seksjonseier registrere leietaker på Vibbo .

Styrets innstilling

Presisering av vedtekter tas til etterretning.

Forslag til vedtak

tas til etterretning

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Leder Kjell Sunde

Styremedlem Jenny Clemet Von Tetzschner

Styremedlem Sara Ulla Kristina Wärnhem

Styremedlem Randi Kåsin

Styret kan kontaktes via kongensgate-10@styrommet.no eller på www.vibbo.no. men ikke alle seksjonseiere har logget inn på Vibbo enda. Vibbo er sameiets plattform for kommunikasjon mellom seksjonseiere, beboere og styret. All felles informasjon vedr sikkerhet og trivsel gjøres tilgjengelig på Vibbo. Alle seksjonseiere og beboere oppfordres til å bidra til et sikkert og trivelig bomiljø!

Styret hadde fem styremøter i 2024.

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad 5. juni. Det ble ryddet og vasket i inngangspartiet vårt og i gården! Styret takker alle fremmøtte for god innsats!

Skiftet vaktmester

Sameiet fikk ny vaktmester i 2024, Fortrinn. Avtale om vask av trappeoppganger er uendret. Gi gjerne styret beskjed om dere er fornøyd eller misfornøyd!

Brannalarm utløst

Vi hadde våren 2024 en uønsket situasjon der brannalarm ble utløst i D oppgangen på grunn av matlaging. Varslingssystemet virket som det skulle og alle beboere ble varslet. Det er derimot ikke alle beboere som har fått opplæring i hva de skal gjøre i en slik situasjon. Lydsignalet ble forsøkt avskrudd i en seksjon hvilket ødelegger brannanlegget. Styret minner om at avstilling kun kan gjøres på brannsentralen i respektive oppgang B, C og D. Schneider var på stedet i etterkant og sørget for at varslingssystemet fungerer som det skal.

Det er seksjonseiers ansvar at beboere kjenner sameiets branninstruks og handler deretter!

Ro og orden

Styret får gjennom året henvendelse fra beboere om ro, orden, trivsel og trygghet. Vi følger opp slike henvendelser så godt vi kan enten ved direkte henvendelse eller ved informasjon på Vibbo.

Beboere som er innom sameiet i en kort periode er en utfordring for sameiet. Tunge koffertar dras opp og ned trappene på tidspunkt der en ønsker ro i sameiet. Det skjer ansamlinger i fellesområder på tidspunkt som tyder på at en ikke er kjent med reglene som gjelder i sameiet.

Det er seksjonseiers ansvar at beboere kjenner sameiets husordensregler og oppfører seg deretter.

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet for 2024 og det knytter seg i hovedsak til at sameiet har brukt mindre enn planlagt på drift og vedlikehold, samt noe mindre på energi og fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Boligselskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 362 270.

Budsjett 2025

Styret har vedtatt å sette av bla 120 000 til drift og vedlikehold (i tillegg til alminnelig vedlikehold).

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 16 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KONGENSGATE 10
ORG.NR. 914 632 846, KUNDENR. 6018

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 008 288	942 108	1 008 000	1 170 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 008 288	942 108	1 008 000	1 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 525	-3 525	-4 410
Styrehonorar	4	-30 000	-25 000	-30 000	-31 500
Revisjonshonorar	5	-8 477	-18 639	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-72 503	-66 291	-69 960	-73 000
Konsulenthonorar	6	-10 666	-5 456	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-61 935	-58 641	-122 000	-207 769
Forsikringer		-55 255	-50 477	-64 900	-78 000
Kommunale avgifter	8	-239 671	-201 587	-247 800	-284 601
Energi/fyring	9	-259 760	-292 402	-295 000	-295 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 656	-19 500	-24 150	-25 000
Andre driftskostnader	10	-125 182	-115 408	-112 249	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-887 335	-856 925	-995 584	-1 169 280
DRIFTSRESULTAT		120 953	85 183	12 416	720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 241	6 422	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 241	6 422	0	0
ÅRSRESULTAT		123 194	91 605	12 416	720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		123 194	91 605		



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	985 872
Tilleg næring	22 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 008 288

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

Avsatt styrehonorar 2020/2021 er utbetalt i 2024 og er ført på konto 2990.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 477.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 666
SUM KONSULENTHONORAR	-10 666

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 324
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 203
Kostnader dugnader	-779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 935

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 893
Renovasjonsavgift	-71 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 671

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 845
Fjernvarme	-232 915
SUM ENERGI / FYRING	-259 760

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 875
Container	-380
Annet driftsmateriale	-1 891
Lyspærer og sikringer	-14 080
Vaktmestertjenester	-24 638
Renhold ved firmaer	-72 616
Andre fremmede tjenester	-3 689
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 886
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 182

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	248
SUM FINANSINNTEKTER	2 241

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGENSGATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGENSGATE 10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZL1ES-EV04S-3WXHA-TNPAB-F7LSE-1JE7B

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 6018 Selskapsnavn: SAMEIET KONGENSGATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KONGENSGATE 10

Organisasjonsnummer: 914632846

Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:00, Kongens gate 10, the cakery.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Møteleder velges under møte.

Forslag til vedtak:

Karen Mellbye er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges under møte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitner ble Malin Elisabeth Mørlin og Olle Venua foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

■

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 500,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 31 500,-

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring vedr korttidsutleie av boligseksjonen

Korttidsutleie er en betydelig ekstra belastning både for bygninger og beboere i sameiet og skal som et minimum begrenses i henhold til gjeldende norsk lov om eierseksjoner. Sikkerhet skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent men innholdet i sameiets branninstruks. Trivsel skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent med ordensreglene i sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller til nytt punkt 2.3.4 'Utleie av boligseksjonen' i vedtektene:

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

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Fuktsikring av grunnmur

Styret ble i januar kjent med at fuktighet trenger gjennom grunnmuren innerst i gården. Rådgiver og murmester fra OPAK har vært hos oss og kommet med en foreløpig vurdering om hva som må gjøres for å beskytte grunnmur mot vanninntrenging og lede vann vekk fra veggen. Styret planlegger å betale arbeidet ved engangs kapitalinnhenting.

Styrets innstilling

Sakens tas til etterretning

Forslag til vedtak:

Dette er en orienteringssak og skal ikke vedtas av årsmøte.

✓ Vedtatt. Orienteringssak. Ingen vedtak fattet.

9. Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer Randi Kåsin og Jenny Clemet Von Tetzschner ble valgt for to år 2024.

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av tre-fire medlemmer. Et medlem kan eventuelt være varamedlem.

Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for et år.

Styrets innstilling

Det må velges ett eller to nye styremedlem, eventuelt ett vara.

Forslag til vedtak:

Sara Warnheim velges som styreleder for ett år frem til 2026.

✓ Vedtatt.

10. Styrets godkjenning av leietakere og deretter registrering på Vibbo

Sameiets vedtekter 2.2 fastslår at leietakere skal godkjennes av sameiets styre. Etter godkjenning må seksjonseier registrere leietaker på Vibbo .

Styrets innstilling

Presisering av vedtekter tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

tas til etterretning

✓ Vedtatt. Intet vedtak fattet. Kun til orientering.

Verification

Transaction 09222115557541207605

Document

**6018 Sameiet Kongensgate 10 protokoll fra årsmøte
10.03.25**

Main document

3 pages

*Initiated on 2025-03-11 08:57:46 CET (+0100) by Karen
Skarbøvik Mellbye (KSM)*

Finalised on 2025-03-14 20:08:25 CET (+0100)

Signatories

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

karen.mellbye@obos.no

Signed 2025-03-11 08:57:48 CET (+0100)

Malin Mörlin (MM)

malin.morlin@obos.no

+4790740703

Signed 2025-03-11 09:13:09 CET (+0100)

Olle Venua (OV)

olle@venua.org

Signed 2025-03-14 20:08:25 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208049-23
Oppgås alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Wikan

Dato: 14.11.2014

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - KONGENS GATE 10

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.11.2014.

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

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak
201208049**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-2	25.04.2012	1/13
Plan 5 etasje	E-5	28.09.2012	7/8
Plan tak	E-6	28.09.2012	7/9
Plan kjeller	E22	19.06.2013	11/7
Plan 2. etasje	E-2	19.06.2013	11/9
Plan 3. etasje	E-3	19.06.2013	11/10
Plan 4. etasje	E-4	19.06.2013	11/11
Snitt	E21	19.06.2013	11/12
Fasade nord	E-12	19.06.2013	11/13
Fasade sør	E-13	19.06.2013	11/14
Fasade vest	E-11	20.06.2013	11/15
Fasade vest bakgård	E-15	19.06.2013	11/16
Fasade øst	E-14	19.06.2013	11/17
Plan 1. etasje	E-1	11.11.2014	24/2



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

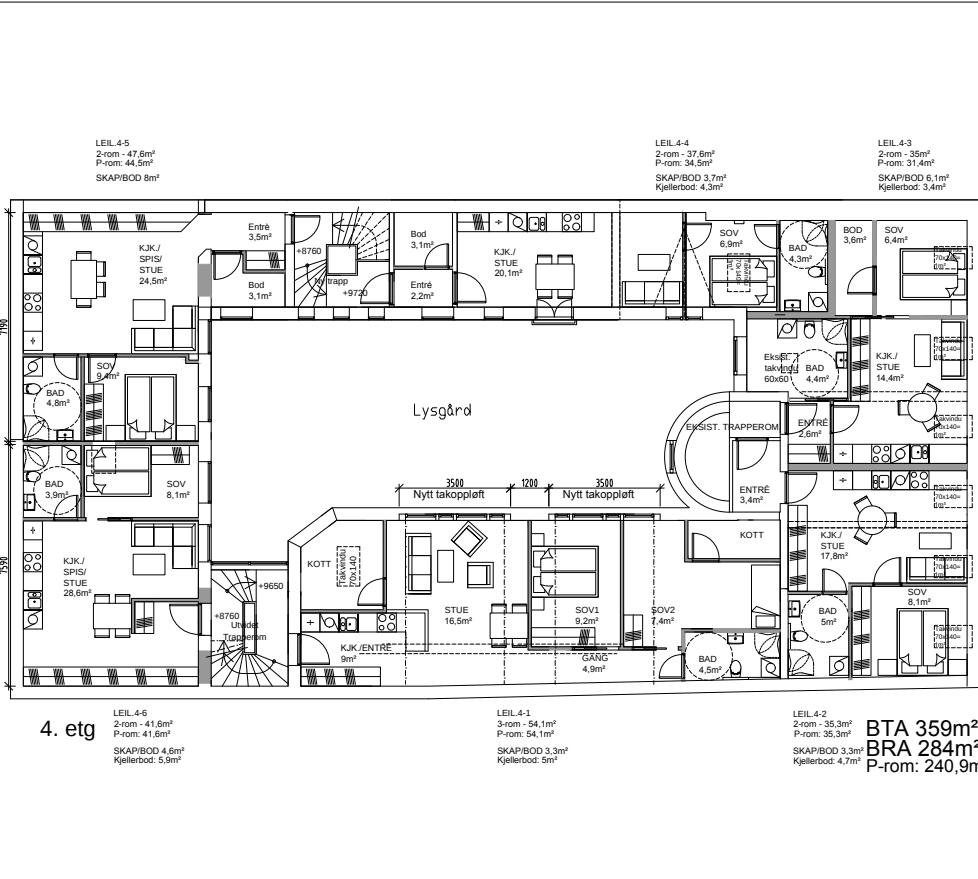
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

*Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder*

Kopi til:

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

Filnavn: B3618 KONGENS GT 10.DWG Tegning: srt: ISO FULL BLEED A3 [197]10 X 142,00 MM: Portel: dato: 21.06.2013



B	Boder/gardenskap justert	19.06.13	BD	MB
A	Trapper, planløsning leiligheter, anslutt. skillemøbler	26.09.12	BD	MB
Rev	Rev. geitor	Dato	Sign	Korstat
Løsløstingsfigur				
Tittel: Trillestarene				
Ombygging til leiligheter				
Kongens gate 10				
CHRISTOR AS				
Tilskriver				
Prosjektleder				
RAMSFJELL ARKITEKTER AS				
SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNIL.				
KONPRINSENGST.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00				
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46				
Følgingsgrad				
Byggemelding				
Følgingsnivå/tilt				
4. etg				
Ny plan				
Date arkiv: Z:\Eggl Ramsfjell\1-PROSJEKT\Kongensgate 10\Tegninger				
Dato	Tegnet	Faglig	Korstat	Bygh-type
01.06.12	BD	MJB	MJB	BOLIG
Målestokk	Prosjekt nr.	Løpe nr.	Rev.	
1:100	-	E-4	B	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI

25/9-14

Løpenummer for forretning: 601638696
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 988528099 Navn CHRISTOR AS

Bruksenhet Adresse Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	207	141

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0301	207	141	0	1	9 / 1149	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	207	141	0	2	48 / 1149	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	3	40 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	4	33 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	5	38 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	6	45 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	7	37 / 1149	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	207	141	0	8	35 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	9	36 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	10	43 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	11	35 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	12	42 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	13	53 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	14	46 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	15	34 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	16	36 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	17	42 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	18	35 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	19	40 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei




Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0301	207	141	0	20	50 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	21	43 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	22	28 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	23	33 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	24	58 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	25	40 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	26	48 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	27	34 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	28	88 / 1149	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)


b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

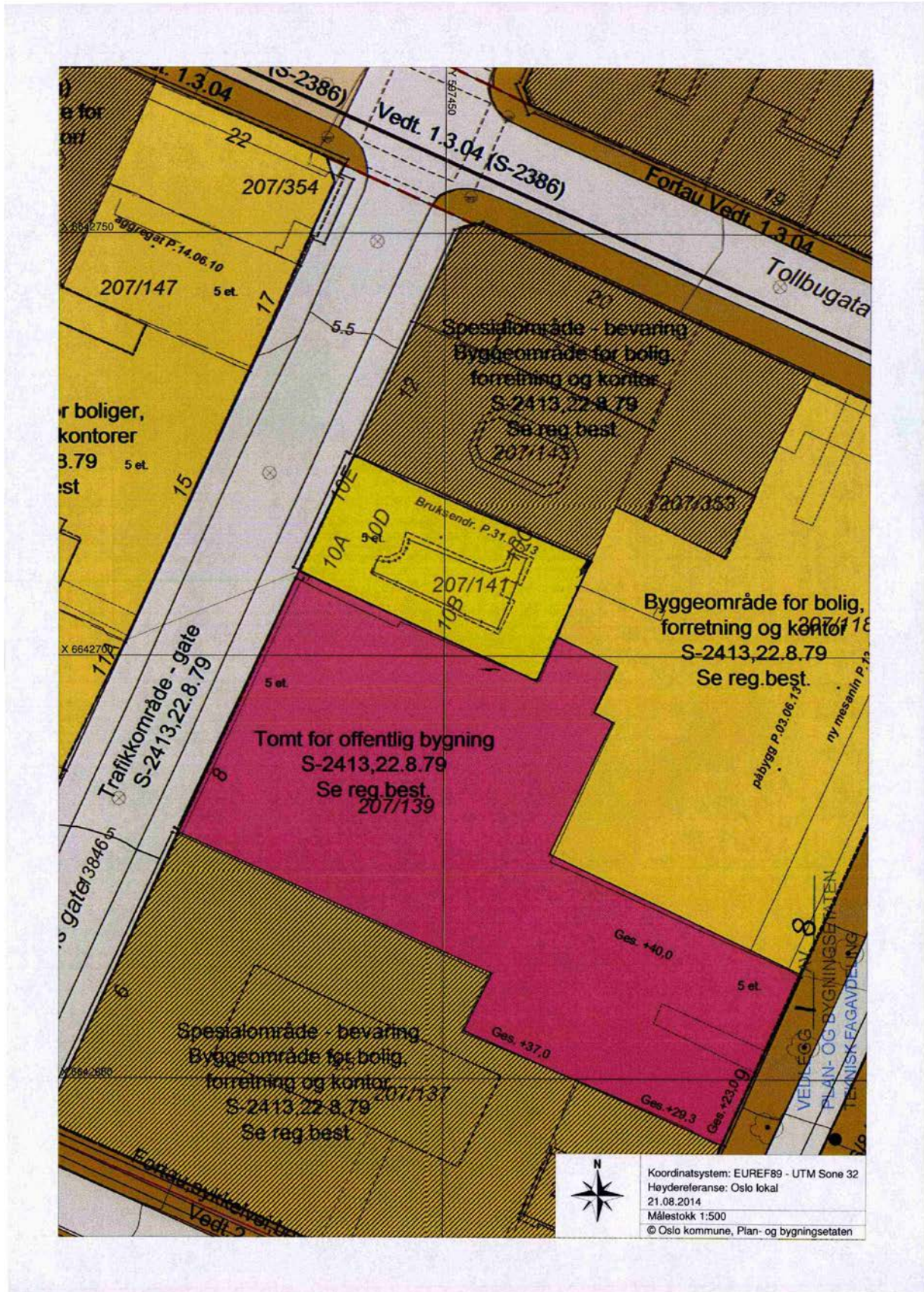
Sted og dato	Underskrift ⁹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
27.03.14		For Christor AS	
		Christian Storm	

--	--	--	--

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	i Oslo kommune
267	744		1-28	
Dato	Underskrift	Stempel		
24.9.14		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

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



Reguleringskart 17.03.2026

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

207/141 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Sentrum
0153 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 468m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan** ⓘ
- Kommunedelplan (1)** ⓘ
- Områderegulering (0)** ⓘ
- Reguleringsplaner (1)** ▲

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2413 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate:
Bolig/forretning/kontor

- Skilt- og reklameplan (1)** ⓘ
- Torshovkvartalene (0)** ⓘ
- Planprogrammer (0)** ⓘ
- VPOR (0)** Veiledende plan for offentlig rom ⓘ
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)** ⓘ
- TOR (0)** Tiltaksliste for offentlig rom ⓘ
- Plankunngjøringer (0)** ⓘ
- Midlertidig forbud mot tiltak (0)** ⓘ

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- Byggesaker (13)** ⓘ
- Plansaker (1)** ⓘ

Temakart

Map navigation controls: Home, Layers, Full Screen, Print, Measure, Info, Scale, Zoom In, Zoom Out.



Oslo

S-2413

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

Vedtaksdato: 22.08.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901637](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, V021091, 21984, V231084, 388, 40283, 34684

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Spesialområde - bevaring.

- a) Eiendommene reguleres til henholdsvis byggeområde for forretninger, kontorer og boliger og tomter for offentlige bygninger.
I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart.
Følgende eiendommer reguleres til tomter for offentlige bygninger og til spesialområder:
Karl Johans gate 22 (Stortinget)
Stortorvet 1 (Domkirken)
Kongensgate 21 (Telegrafbygget)
Dronningens gate 15 (Posthuset)
Tollbugata 10 (Krigsskolen)
Rådhusgata 7 - 7C/Dronningens gate 11 (Rådhusgatas politistasjon)
- b) Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad. På eiendommer med lavere utnyttelsesgrad enn 2,5 kan gulvarealet, under henvisning til etterfølgende bestemmelser, ved nybygg, tilbygg, eventuelt påbygg, økes slik at utnyttelsesgraden blir maks 2,5.
På eiendommer som i dag har utnyttelsesgrad på 2,5 eller over, tillates ingen økning av utnyttelsesgraden.
- c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- d) Bakbygninger på de enkelte eiendommer tillates revet, ombygd eller erstattet av ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Gårdsrom kan bebygges, men ikke til større høyde enn tilstøtende bebyggelse på naboeiendommene. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- e) Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall - dog maks. 5 etasjer + tilbaketrukken overetasje - materialbruk, fasadeinndeling, vindusdimensjonering og bygningsmessige detaljer.
Utnyttelsesgraden for nybygg skal ikke overstige 2,5. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
- f) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av par 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.

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

- a) Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og i størrelse, form og detaljering være tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og byantikvaren.
- b) Utnyttelsesgrad for den enkelte eiendom skal ikke overstige 2,5.
- c) De påførte etasjetall på eiendommen angir maks. antall etasjer for nybygg. I tillegg til det påførte etasjetall kan det tillates en tilbaketrukken overetasje, dersom dette ikke medfører for høy utnyttelsesgrad.

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

§ 3. Trafikkområder

- a) Eksisterende gatenett skal i hovedtrekk bevares.
- b) Innhegninger, skilter o.l. skal harmonere med strøkets karakter, og utformes og plasseres i samråd med byantikvaren.
- c) I Akersgata mellom Karl Johans gate og Lille Grensen skal 1.etasje i bygningene på hver side av gaten trekkes 3,5 m tilbake fra gatelinjen og utformes med arkader og overdekket fortau. 1. etasje på Grensen 8 og 10 skal trekkes 3,5 m tilbake fra Grensen og utformes med arkader og overdekket fortau.

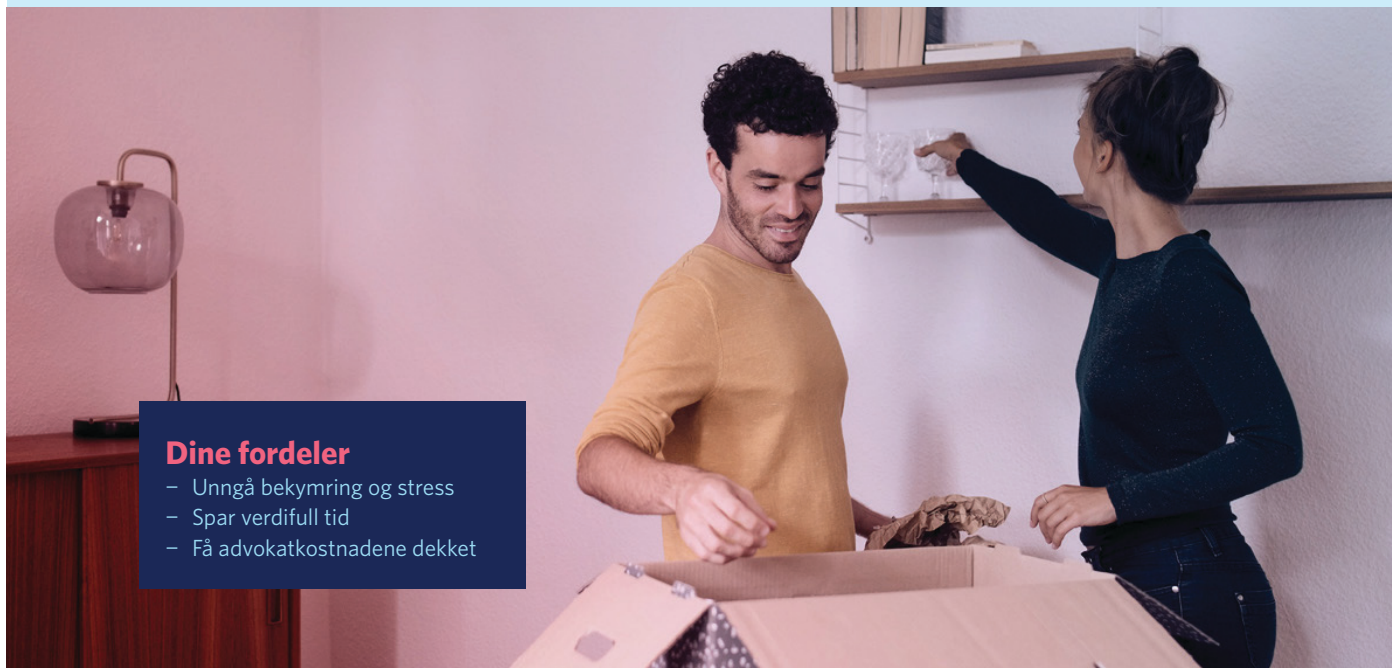
- d) Planer for jernbanens tunnel (S-1732) og tunnelbanens forlengelse (S-1895) med tilhørende anlegg opprettholdes innenfor området.

§ 4. Andre bestemmelser

- a) Innenfor dette området betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal på en eiendom dividert med brutto grunnareal, regnet til midte av tilgrensende gate eller plass, dog maks, 10 m. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Hvor det er større etasjehøyde enn 3 m, regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 m.
- b) Ved nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasadene utformes særskilt for hver del av bygningen som tilsvarer en tidligere eiendom. Mindre avvik fra tidligere eiendomsgrense kan tillates.
- c) Bebyggelsen skal ligge med en fasade i gatelinjen. Tilbaketrukne fasader tillates ikke. Mot gate skal bebyggelsen oppføres inntil nabogrensen, dersom ikke spesielle hensyn tilsier en annen løsning.
- d) Eksisterende parker og plassdannelser, samt trær og annen vegetasjon skal bevares. Dersom trær må felles, bør de erstattes av nye trær.
- e) Det kan tillates oppført eller innredet hoteller, hospitsjer, forsamlingslokaler o.l. som anses nødvendig. Hvor det er regulert til byggeområde for forretninger og kontorer - også i bevaringsområder - skal 1.etasje mot gate kun nyttes til forretninger.
- f) Ved nybygg skal det på eiendommene innpasses minimum det antall boliger som fantes pr.1.1.75.
- g) Følgende felles avkjørsler opprettholdes innenfor området:
 - I) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Akersgata 1,3,5,Rådhusgata 21 og 23 og Nedre Slottsgate 4.
 - II) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Nedre Vollgate 8 og 14, Akersgata 7-9, 11, 13,15 og Tollbugata 32.
 - III) Felles avkjørsel fra Lille Grensen for Lille Grensen 2 a og 2 b, Akersgata 35,39, 41 og Karl Johans gate 25.
 - IV) Felles avkjørsel fra Fred Olsens gate for Fred Olsens gate 11, Karl Johans gate 26, Skippergata 22,26,28, 30 og 32.
 - V) Felles avkjørsel fra Dronningensgate og Skippergata for Dronningens gate 36,Biskop Gunnerus gate 2, Skippergata 29 og 31, Karl Johans gate 5 og 7.
- h) Fra disse bestemmelsene kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven med vedtekt for Oslo.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Håkon Hovland
hakon.hovland@emera.no
473 51 337

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING