



Velkommen til

Munkedamsveien 74
0270 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Munkedamsveien 74
0270 Oslo

Attraktivt beliggende 2-roms leilighet med vestvendt balkong. Egen parkeringsplass og felles takterrasse.

Velkommen til Munkedamsveien 74!


En innbydende selveierleilighet med attraktiv beliggenhet mellom Vika/Skillebekk og et steinkast unna Solli plass, Aker Brygge og Tjuvholmen. Leiligheten har en god planløsning med gode lys- og solforhold. Her får kjøper glede av blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning med adkomst til vestvendt balkong.

Leiligheten inneholder:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 990 000
<u>Andel fellesgjeld pr 10.04.2025</u>	kr	84 580
<u>Omkostninger*</u>	kr	127 940
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	5 202 520
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	4 066
<u>BRA/BRA-I</u>		59/54 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1967
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Endre Bleie Haagensen
Eiendomsmegler

411 75 607
endre.haagensen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Andel fellesgjeld pr 10.04.2025	kr	84 580
Omkostninger*	kr	127 940
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 202 520
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 066

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 126 850,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 127 940,-

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

Boligkjøperforsikring kr 10 600 – 13 400 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 066 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 10.04.25, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue

Kr 8 330 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Sameiets fellesgjeld

Sameiets totale fellesgjeld pr. 10.04.25 kr. 2 566 622

Spesifikasjon av lån:

Bank: Obos banken

Terminer pr år: 12

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Type rente: Flyt

Andel av saldo 84 580,-

Innfrielsesdato: 30.05.2043

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN – Ordning): Ja, administrasjonslån,

Offentlige/Kommunale avgifter

Inkludert i seksjonens felleskostnader.

Registerbetegnelse

Gnr. 211, bnr. 141, snr. 5 i Oslo kommune.

Forretningsfører

OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighet:

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 59 m²

1. etasje

BRA-i: 54 m².

BRA-e: 5 m².

TBA: 6 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

1

Parkering

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass(er) som er avmerket ute på sameiets tomt.

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Munkedamsveien 74. Sameiets org.nr.: 980388700.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 586 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere, ref. vedtekter.

Sameiets forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer felles forsikring 89712237

Sameiebrøk

55/2181

Byggeår

Ca. 1967 i følge Oslo Kommune

Innhold

1. etg.

BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.

BRA-e: Bod.

Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger.

Soverommet er utvidet utover det som opprinnelig var godkjent som soverom. Arealet som er

tatt med i utvidelsen er opprinnelig godkjent som kott.

Standard

Velkommen til Munkedamsveien 74.

Kjøkken med flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum som har ett greps blandebatteri fra IKEA. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Bad med flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnise, wc og servantskap med to greps blandebatteri.

Overflater:

Entre - Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue - Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom - Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Form for duk i himling.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er synlig avløpsrør av plast og kobber mens hoveddøren i støpejern.
- Boligen har felles mekanisk ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Sikringsskap plassert i felles gang.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Beliggenhet

Svært sentrumsnær beliggenhet, likevel rolig og tilbaketrukket på Skillebekk i bydel Frogner.

Nærområdet er idyllisk og skjermet fra byen kun et "steinkast" fra Aker Brygge og Tjuvholmen.

Ca. 5 min gange til Solli Plass/ Frogner. Kort gangavstand til Frognerkilen og Kongen Marina.

Hyggelig og etablert område som sannsynligvis vil bli ytterligere etterspurt i fremtiden i og med alle utviklingsmulighetene som ligger i Filipstad og det gamle togområdet foran eiendommene i denne delen av Munkedamsveien. Det er ingen gjennomgående togtrafikk.

Trikk i Drammensveien og fra Skillebekk. Flere trikker og en rekke busser fra Solli plass, Vika Atrium og i Bygdøy Allé som tar deg til Oslo S, National Theateret etc.. 21-bussen stopper i

Parkveien rett ved som tar deg til bl.a. Bogstadveien, Bislett, St.Hanshaugen, Grünerløkka, Carl Berner og Helsfyr.

Alle typer bymessige servicefunksjoner og gode shoppingforhold rundt Solli plass, i Frognerveien, Skovveien og i Bygdøy Allé. Ellers et bredt utvalg av butikker og servicetilbud på Aker Brygge. Restauranter og dagligvare, mm. også på Skillebekk samt dagligvare og café i Vika/nærområdet (Lassonsgate, rett ved). Et svært godt tilbud av restauranter i området, på Skillebekk, Frogner og på Aker Brygge/ Tjuvholmen.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med utgang fra soverommet.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

På eiendommen er det utstedt:

-Ferdigattest datert 15.07.1968 for hybelblokk, midl. godkjent som kontorbygg.

-Ferdigattest datert 09.04.1976 for bruksendring fra kontorer til leiligheter.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Utleie må meddeles til styret for godkjennin.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik

og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Eiendommen grenser til trasé for jernbane.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 480 761 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 923 043 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Salg/kjøp/utleie av seksjon må meddeles til styret for godkjennelse og forretningsfører for registrering. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, ref. vedtekter.

Eier

Kjell Mikal Olsen

Heftelser

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

301/211/141/5:

26.10.1897 - Dokumentnr: 900570 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om strandlinje

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1966 - Dokumentnr: 509782 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 52370 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/2181

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon, kr 50.000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 18.900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7.900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 19.900,-

Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3.125,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4.100,-

Eierskiftegebyr*, kr 6.300,-

Totalt, kr 111.070,-

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Komplett Taksering AS Mathias Walla Brandshaug den 11.04.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Endre Bleie Haagensen
Eiendomsmegler
Telefon: 411 75 607
E-post: endre.haagensen@em1sr.no

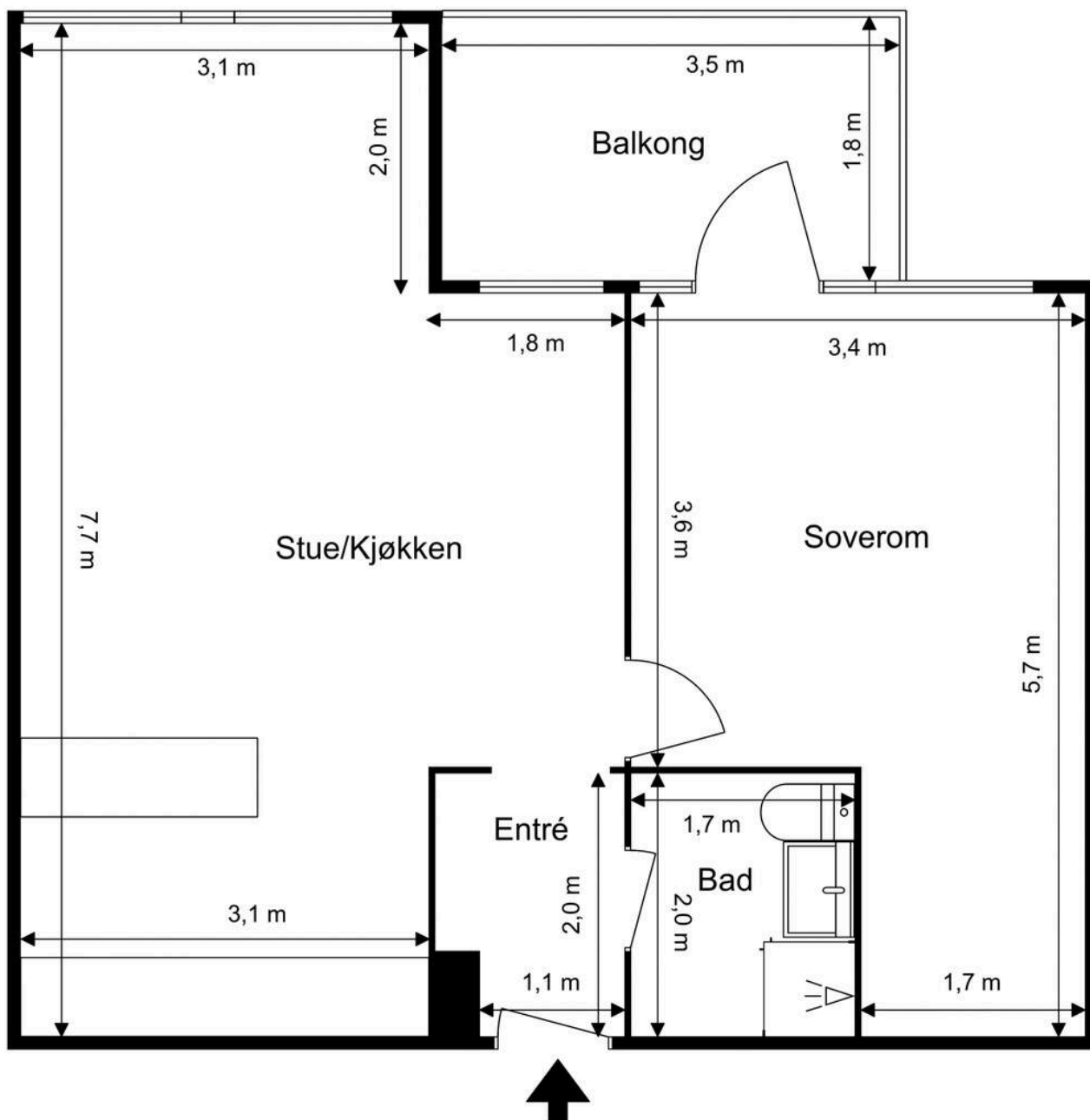
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater

Munkedamsveien 74

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MUNKEDAMSVEIEN 74

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	4 min	0.3 km
Skillebekk Linje 13	5 min	0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min	1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.3 km

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min	0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min	1.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min	2.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min	3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min	1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min	0.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min	0.6 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

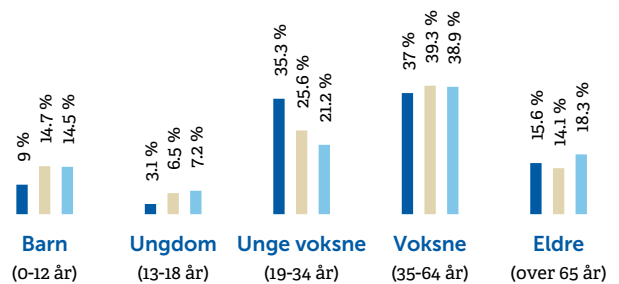
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område

Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebekk	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	2 min	0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	3 min	0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min	0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Joker Skillebekk Søndagsåpent	5 min	0.4 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 93/100

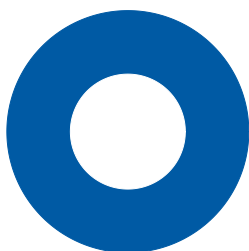
 **SHOPPINGUTVALG**
Meget bra 87/100

 **SERVERINGSTILBUD**
Meget bra 86/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Reichweins plass balløkke | 4 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  Trafotaket streetbasketanlegg | 4 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  SATS Solli plass | 7 min  |
|  Studio Jobbsprek | 8 min  |

BOLIGMASSE

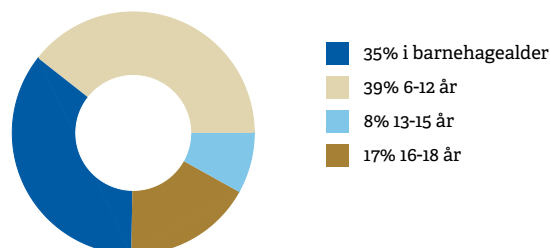


■ 100% blokk

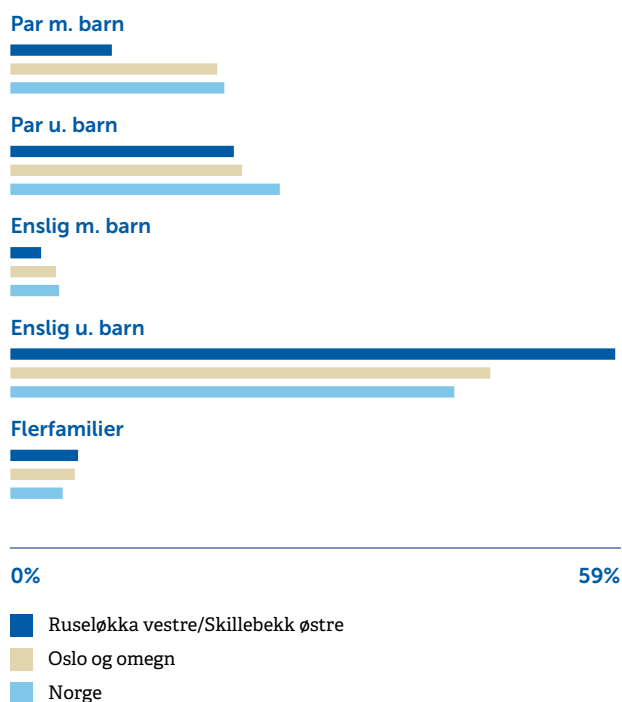
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|---|
|  Aker Brygge | 7 min  |
|  Boots apotek Solli | 7 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

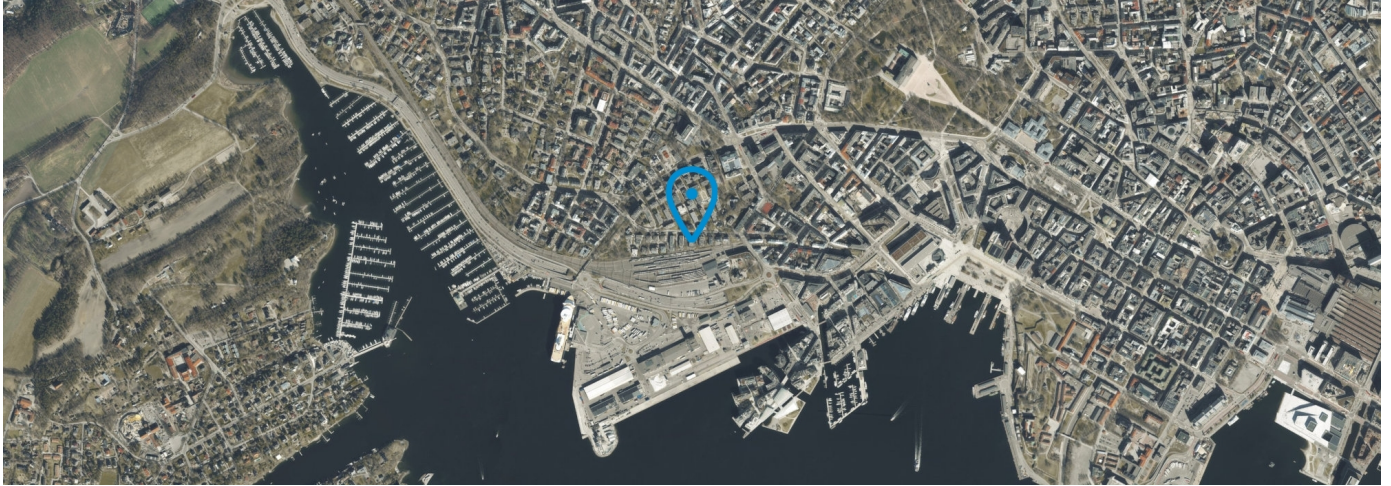


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Mikal Olsen

Trine Olsen Kvile

Boligen

Munkedamsveien 74

0270 Oslo

0301-211/141/0/5

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Hadde lekkasje fra leiligheten i etasjen over. Skiftet tak, veggplater og gulv.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Lagt tak, flis på gulv og våtromsplater. Elektrisk arbeid og rørarbeid er utført av elektriker og rørlegger.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, lagt flis på gulv og skiftet våtromsplater.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vanninntrengning fra etasjen over til badet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Se over

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Gamle rør under leilighetene i første etasje ble skiftet av sameiet. Gjelder hele etasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Se opplysninger sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør i hele første etasje mellom etasjen og garasjen. Gjelder hele første etasje. Renovering av sameiet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Se over

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør under leilighet, se over. Jeg har skiftet kran bad og kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kran kjøkken og bad.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hadde inspeksjon og det ble påvist feil. Elektriker har utbedret feil.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lys bad, tak i gang og tak kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nye verandaer med verandadører til hver enkelt leilighet i sameiet. Heis skiftet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Fasadeendring.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Munkedamsveien 74 , 0270 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 211, bnr. 141, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 20098-1154

Referansenummer: GS1281

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Walla Brandshaug

Vår ref:



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

Vedlegg: Takstrappport



Rapportansvarlig

Mathias W. Brandshaug

Mathias Walla Brandshaug

mwb@ktaksering.no

452 76 275

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med utgang fra soverommet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon.

Soverom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Form for duk i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til balkong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnise, wc og servantskap med to greps blandebatteri.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med overliggende oppvaskum som har ett greps blandebatteri fra IKEA. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er synlig avløpsrør av plast og kobber mens hoveddøren i støpejern.

Boligen har felles mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringskap plassert i felles gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

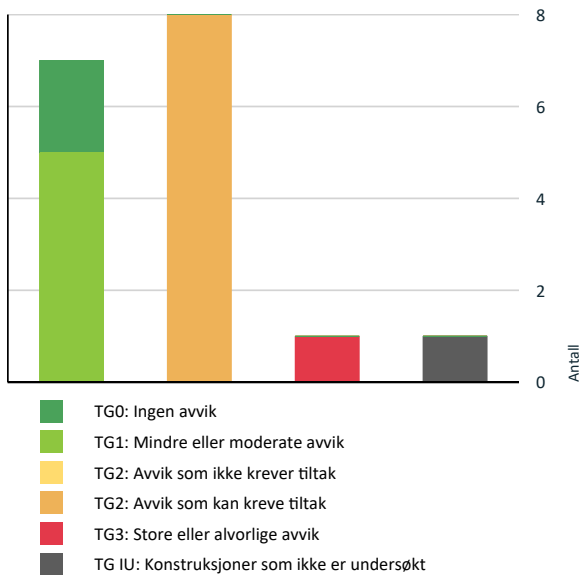
Boligbygg med flere boenheter

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

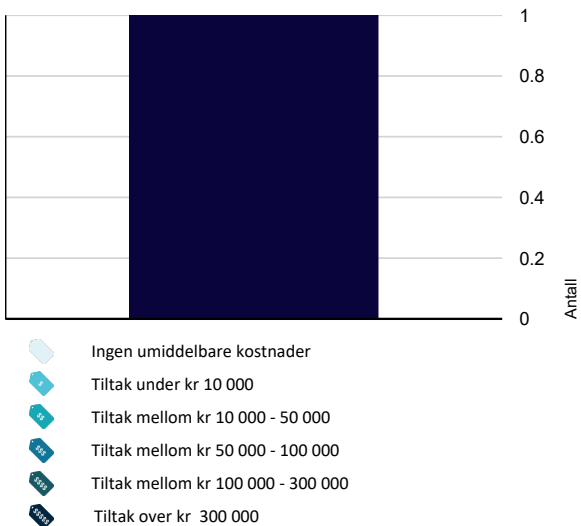
Gammelt kott er nå en del av soverommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1967 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

🔴 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

🔴 TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

🟢 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med utgang fra soverommet.

INNSENDIG

🟢 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

🔴 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📍 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkken byttet for ca. 20 år siden

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast og kobber mens hoveddøren i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er gjort delvis småe arbeider i boligen.

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det ble utført kontroll av Elvia 16/1-2023 saksnummer 5302751, hvor det var ett avvik som er utbedret.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

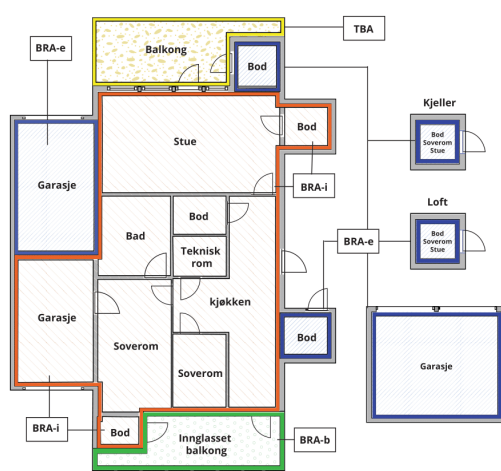
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	54	5		59	6
SUM	54	5			6
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Gammelt kott er nå en del av soverommet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Vedlegg: Takstrapport

Munkedamsveien 74 , 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 141
301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Mathias Walla Brandshaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	141		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Munkedamsveien 74

Hjemmelshaver
Olsen Kjell Mikal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
615 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

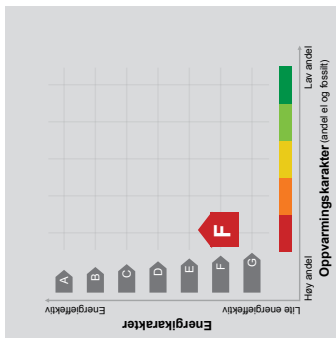
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Munkedamsveien 74
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gatenummer	211
Brukenummer	141
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festnummer	—
Bygningnummer	80653005
Brukerhelsesnummer	U0104
Merknummer	Energiatest-2025-10234
Dato	18.04.2025



Energiarket angir boligens energistandard. Energiarket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energiarket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energiarakteren angir hvor energifektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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. A betyr at boligen er energifektiv, mens G betyr at

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser inne temperaturen

Tips 4: Bruk varmt vann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Reduser inne temperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med luftsyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysningene som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skjer i samsvar

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til god inneslima og forebygging av fuktsskader og andre byggskader.



Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hvert grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memesker er også varmeledere, 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 myggsprøytøyk eller searianne). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmelepp gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeiler med plan bunn som passer til platen, bruk løkk, 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekapet a vriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trukket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldevannet, kobles den til varmvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vask- og skytleprosesser foregår i fyll temperatur.

Tiltak 3: Slå elapparater 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 4: Velg hvitvarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitvarer 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 energifektlive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glett 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 7: Bruk varmvann fornuftig

Bytt til sparedust hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedust eller allerede har sparedust kan du ta tiden på seg og se om du har mye sparedust i dusjen. Du kan også sjekke på 19. etasje i huset om det er noen som har påkøpt på drifpende varner. Hvis du har varmtvannsbereideren har nok kapasitet kan temperaturen i bereideren reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmen 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 bevegelses sensor 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 fr. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det elektriseres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstilling i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, slik at an staterstoppet automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftnin og dermed varmelepp.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftnin og dermed varmelepp.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 snøvåler i bakken, snøvåler- og fuktvåler i luten. Snøsmelteanlegget anføres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2985

Sameiet Munkedamsveien 74

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Velkommen til årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 74

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2985>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold
7. Vedlikehold bygg og utvendig areale
8. Ny driftsløsning, lading av elbil
9. Navnemerking postkasser
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Munkedamsveien 74

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Elise Bonilla og Maria Theresa R. Knutsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd (kr 2 513 213) til egenkapital.

Styrets innstilling

Regnskapet for året viser et negativt resultat på kr 2 513 213, hovedsakelig på grunn av omfattende investeringer i rørfornyng. Vi foreslår å overføre dette underskuddet til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2985 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

I løpet av det siste året har styret hatt arbeid godt utover det som normalt forventes. Denne økningen i arbeidsmengde skyldes i stor grad nødvendige og omfattende prosjekter som rørfornyng, vedlikehold, samt en rekke andre aktiviteter som inkluderer befaringer og innhenting av tilbud. Dette arbeidet har vært avgjørende for å opprettholde og forbedre bomiljø og eiendommens verdi.

I lys av dette, og basert på en sammenligning med gjennomsnittlige styregodtgjørelser rapportert av Obos, har styret besluttet å sette styregodtgjørelsen til 60 000 kr for den siste perioden. Dette er en økning fra forrige periode, men er vurdert og begrunnet i den betydelig økte arbeidsmengden.

Vi minner om at arbeidsmengde vil variere på tvers av perioder, og dermed også styregodtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etter flere års tilbakevendende klager fra beboere på kvaliteten på brøyting, vask, og vedlikeholdstjenester, har styret vurdert situasjonen og mulighetene for forbedring. Til tross for forsøk på å adressere disse problemene med våre nåværende leverandører, har det dessverre ikke blitt observert noen markant forbedring.

For å sikre en langsiktig løsning på disse utfordringene, foreslår styret å etablere en ny avtale med en totalleverandør som kan tilby en mer omfattende pakke av brøyting, renholds- og vaktmestertjenester. Dette inkluderer ikke bare de tjenestene vi allerede har, men også utvidelser som forventes å løfte kvaliteten på både vask og vedlikehold betydelig. Målet er å skape et bedre bomiljø for alle beboere gjennom forbedrede og mer effektive tjenester.

Finansiering av denne oppgraderingen vil kreve en justering i felleskostnadene, estimert til en økning på kr 200 per enhet per måned. Dette anses som nødvendig for å sikre kvaliteten og påliteligheten til tjenestene. Styret er forpliktet til å handle i beste interesse for sameiet og vil sørge for en nøye forhandling og tilpasning av den nye avtalen for å oppnå best mulig vilkår.

Vi ber årsmøtet om å gi styret fullmakt til å gjennomføre denne viktige endringen, for å sikre et bedre og mer vedlikeholdt bomiljø for alle beboere.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i gjentatte klager på brøyting, vask, og vedlikehold, og etter manglende forbedringer fra nåværende leverandører, anbefaler styret at årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en ny avtale med en totalleverandør for renholds- og vaktmestertjenester. Denne nye avtalen vil omfatte eksisterende tjenester samt utvidede vaktmester- og vedlikeholdstjenester, tilpasset våre behov og økonomiske forhold.

For å finansiere denne oppgraderingen, foreslås en økning i felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned. Eventuelle overskudd fra denne økningen vil bli styrket egenkapitalen. Styret forplikter seg til å forhandle frem den beste mulige avtalen for sameiet, med fokus på kvalitet og kostnadseffektivitet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å inngå avtale med ny totalleverandør for brøyting, renholds- og vaktmestertjenester, finansiert ved en økning av felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned.

Sak 7

Vedlikehold bygg og utvendig areale

Forslag fremmet av:

Maria Teresa R Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for en vedlikeholdsplan for bygg og utvendig arealer.

Forslag til vedtak

Styret setter opp forslag vedlikeholdsplan med kostnader og hvordan kostnader skal dekkes.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 8

Ny driftsløsning, lading av elbil

Forslag fremmet av:

Tom Orvei

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag bruker Sameiet Mundedamsveien 74 en betalingsløsning fra Charge365. Denne er en enklere løsning og har ikke mulighet til å gi de mest direkte økonomiske fordelene ved elbillading i borettslag, som er besparelser på strømutfgifter. Dette er:

- **Spotprisovervåkning og tidsbasert lading:** Spotpriser refererer til den variable prisen på elektrisitet som endres i sanntid basert på tilbud og etterspørsel på strømmarkedet. Her kommer tidspunkt basert lading inn i bildet. Ved å overvåke spotprisene i sanntid kan borettslag og sameier planlegge ladingen av elbilene når strømprisene er lavest. Dette innebærer vanligvis å lade om natten når etterspørselen er lav og overskuddsstrøm er tilgjengelig. Resultatet er betydelige besparelser i forhold til lading på dagtid når strømprisene er høyere.
- **Intelligent ladestyring:** For å maksimere besparelsene, kan smarte ladestasjoner kobles til spotpris data. Dette gjør det mulig for ladestasjonene å tilpasse seg de skiftende prisene. De kan begynne eller stoppe lading avhengig av prisnivået, og dermed minimere kostnadene for både strømleverandørene og beboerne.
- **Rettferdige ladepriser:** Spotpris er også nøkkelen for å sikre rettferdige priser for beboere. Ved å bruke spotprisen, kan beboerne lade bilene og være forsikret at de aldri betaler mer enn strømmen faktisk koster i sanntid. Med spotpris funksjonen fra CURRENT kan styreleder og borettslaget også forsikre seg om at kostnadene er dekket, ved å sette en tilpasset margin som følger time-for-time-prisene på strøm.

Sånn fungerer en eventuell overgang:

Løsningen CURRENT tilbyr inkluderer spotpris på laderne og gir dermed de fordelene som er beskrevet over. Flyttingen av laderne til CURRENT fra Charge365 tar kun noen minutter, og beboere med ladere vil få tilgang til sine ladere via ladenøkkel (RFID), min side eller APP som kan lastes ned. Samtidig vil vi sende dem alle en invitasjonspost med alle instruksjoner om å lage sin egen profil for å styre sin lader (start, stopp, prisoversikt, kvitteringer mm).

Merk også at Oslo kommune har subsidier som denne løsning støtter, for å tilby lading til gjester som kan bli en kjærkommen inntektskilde hvis adeanlegget bygges ut i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret er på generelt grunnlag positive til alle tiltak som virker besparende, både administrativt og økonomisk.

Forslag til vedtak

Bytte driftsløsning til Current på elbil ladere som støtter variabel spotpris på kWh og strømstøtte. Som også kan støtte gjestelading med inntekter til sameiet i fremtiden.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 9

Navnemerking postkasser

Forslag fremmet av:

Maria Teresa R Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nå masse egenlagede navnelapper på postkassene.

Det gir et rotete inntrykk og er ikke pent. Forretningsfører kan ha system for ensartet merking og beboere bestiller og betaler selv.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller, og støtter en ny praksis i sameiet med ensartet merking av postkasser.

Dersom forslaget støttes blir ny rutine opprettet, og vi finner en passende samarbeidspartner på dette feltet.

Videre bestilles nye merkelapper samlet av styret for alle postkasser på beboernes egen regning.

Forslag til vedtak

Ensartet navnemerking på postkasser er regelen i sameiet.

Styret avklarer hvordan det håndteres.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidatene det kan stemmes over i år stammer fra henvendelser mottatt i henhold til vår melding datert 12. mars, hvor vi inviterte alle beboere til å uttrykke sin interesse dersom de ønsket å bidra i styrearbeidet for den kommende perioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Berg

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel Garmann
- Maria Teresa R. Knutsen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Bonilla
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Kopperud	Munkedamsveien 74
Styremedlem	Andreas Berg	Munkedamsveien 74
Styremedlem	Axel Johan Garman	Munkedamsveien 74
Varamedlem	Philip George Aarskog	Lassons Gate 2
Varamedlem	Maria Teresa R Knutsen	Munkedamsveien 74

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post munkedamsveien74@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Munkedamsveien 74

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Munkedamsveien 74 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980388700, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 141

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Munkedamsveien 74 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.

Styrets arbeid

I løpet av 2023 har styret arbeidet målrettet for å forbedre og vedlikeholde eiendommen, samtidig som vi har møtt og adressert våre beboeres behov og bekymringer. Dette året har vært preget av flere betydelige prosjekter og tiltak:

- **Rørfornyning:** Vi har gjennomført et omfattende prosjekt for rørfornyning for å sikre at våre vann- og avløpssystemer er moderne, effektive og uten lekkasjer. Undersøkelser i forkant viste at dette var svært nødvendig.
- **Ny totalleverandør:** Vi har gjennomført en rekke befaringer, innhenting av tilbud, sondering av markedet, samt kartlegging av behovet for en ny totalleverandør på tilbakevendende oppgaver som vask, brøyting, og vedlikehold.
- **Vedlikehold og programmering av ladebokser:** Sameiet har opplevd en rekke mindre problemer med ladebokser i garasjen og på oppstillingsplasser ute, og disse problemene har blitt adressert. Dette har periodevis vært tidkrevende.
- **Bestilling av nøkler og garasjeport åpnere:** Styret har fungert som mellomledd mellom seksjonseiere og leverandører i prosesser tilknyttet bestilling av diverse nøkler og garasjeport åpnere.
- **Bytte av låsesylinder:** Gammel låsesylinder var helt utslitt og ga til slutt etter. Dette førte til at ny sylinder måtte på plass umiddelbart.
- **Inngåelse av strøvtale:** Sameiet hadde ved inngangen til vintersesongen ingen avtale om strøing. Dette behovet viste seg raskt at måtte dekkes opp, og styret reforhandlet derfor avtale med leverandør.
- **Vannlekkasje/fryste rør:** Under ekstremkulden i januar førte fryste vannrør til vannlekkasje i garasjen og vaskerom. Dette måtte adresseres umiddelbart, og det gikk med store ressurser til å få hentet inn, organisert, og bistått håndverkere for å begrense skadeomfanget.
- **Henvendelser fra beboere:** Styret opplevde i 2023 en markant økning i diverse henvendelser fra beboere. Disse må naturligvis imøtekommes på best mulig måte, og innebærer mange timers arbeid for styremedlemmer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørfornyningen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt låneopptak og økte rentekostnader gjennom 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et **underskudd på kr 2 513 213,-** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 193 696,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Munkedamsveien 74.

Lån

Sameiet Munkedamsveien 74 har 2 lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.mai 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i

Sameiet Munkedamsveien 74

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Munkedamsveien 74' årsregnskap som viser et resultat på kr -2 513 213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Nesbru, 05.03.2024

Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sameiet Munkedamsveien 74— side 2

Vedlegg 1
Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accountants
financial advisory businesses

2985 årsrapport.pdf

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74
ORG.NR. 980 388 700, KUNDENR. 2985

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 225 221	1 307 742	1 337 000	1 302 000
Ladeinntekter EL-bil		20 322	17 266	0	0
Andre inntekter	3	4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 249 543	1 325 008	1 337 000	1 302 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 230	-4 230	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	-30 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-15 000	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-76 500	-78 200
Konsulenthonorar	7	-1 375	-990	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-2 686 665	-128 043	-105 500	-105 500
Forsikringer		-164 641	-154 491	-170 000	-181 100
Kommunale avgifter	9	-255 171	-212 865	-244 800	-297 860
Energi/fyring		-228 228	-257 925	-288 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 702	-143 606	-153 600	-89 500
Andre driftskostnader	10	-76 453	-90 016	-110 500	-79 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 662 335	-1 110 074	-1 201 130	-1 109 600
DRIFTSRESULTAT		-2 412 792	214 934	135 870	192 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 825	16 946	0	15 000
Finanskostnader	12	-122 246	-23 054	-22 000	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 421	-6 108	-22 000	-166 000
ÅRSRESULTAT		-2 513 213	208 826	113 870	26 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	136 675		
Fra opptjent egenkapital		-136 675	0		
Udekket tap		-2 376 538	0		
Reduksjon udekket tap		0	72 151		

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74
ORG.NR. 980 388 700, KUNDENR. 2985
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 807	3 668
Forskuddsbetalte kostnader		26 661	182 996
Andre kortsiktige fordringer		0	2 066
Driftskonto OBOS-banken		178 560	381 118
Sparekonto OBOS-banken		51 321	28 243
SUM OMLØPSMIDLER		260 348	598 091
SUM EIENDELER		260 348	598 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	136 675
Udekket tap	13	-2 376 538	0
SUM EGENKAPITAL		-2 376 538	136 675
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 570 235	406 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 570 235	406 523
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 805	13 844
Leverandørgjeld		29 796	8 775
Påløpte renter		16 305	139
Påløpte avdrag		13 746	0
Annen kortsiktig gjeld		0	32 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 652	54 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 348	598 091
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Sameiet Munkedamsveien 74

Henning Kopperud /s/

Andreas Berg /s/

Axel Johan Garmann /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 115 616
Diverse	109 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 225 221

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	1 000
Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 097
Drift/vedlikehold VVS	-2 623 322
Drift/vedlikehold elektro	-14 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 016
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 930
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-2 134
Kostnader dugnader	-3 322
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 686 665

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 359
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-255 171

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-44 350
Snørydding	-18 987
Andre fremmede tjenester	-5 601
Andre kontorkostnader	-286
Telefon, annet	-2 488
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 453

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 787
SUM FINANSINTEKTER	21 825

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 539
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 707
SUM FINANSKOSTNADER	-122 246

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-550 000	
Nedbetalt tidligere	143 477	
Nedbetalt i år	103 796	
		-302 727

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 500 000	
Nedbetalt i år	-2 267 508	
		-2 267 508

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-2 570 235
-------------------------------------	--	-------------------

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89712237. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 2985 Selskapsnavn: Sameiet Munkedamsveien 74

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elise Bonilla og Maria Theresa R. Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold

Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å inngå avtale med ny totalleverandør for brøyting, renholds- og vaktmestertjenester, finansiert ved en økning av felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned.

For

Mot

Sak 7 Vedlikehold bygg og utvendig areale

Styret setter opp forslag vedlikeholdsplan med kostnader og hvordan kostnader skal dekkes.

For

Mot

Sak 8 Ny driftsløsning, lading av elbil

Bytte driftsløsning til Current på elbil ladere som støtter variabel spotpris på kWh og strømstøtte. Som også kan støtte gjestelading med inntekter til sameiet i fremtiden.

For

Mot

Sak 9 Navnemerking postkasser

Ensartet navnemerking på postkasser er regelen i sameiet.

Styret avklarer hvordan det håndteres.

For

Mot

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Andreas Berg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Axel Garmann

Maria Teresa R. Knutsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Elise Bonilla

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



**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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Munkedamsveien 74

Organisasjonsnummer: 980388700

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Andreas Berg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Elise Bonilla og Maria Theresa R. Knutsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd (kr 2 513 213) til egenkapital.

Styrets innstilling

Regnskapet for året viser et negativt resultat på kr 2 513 213, hovedsakelig på grunn av omfattende investeringer i rørfornyning. Vi foreslår å overføre dette underskuddet til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

I løpet av det siste året har styret hatt arbeid godt utover det som normalt forventes. Denne økningen i arbeidsmengde skyldes i stor grad nødvendige og omfattende prosjekter som rørfornyning, vedlikehold, samt en rekke andre aktiviteter som inkluderer befaringer og innhenting av tilbud. Dette arbeidet har vært avgjørende for å opprettholde og forbedre bomiljø og eiendommens verdi.

I lys av dette, og basert på en sammenligning med gjennomsnittlige styregodtgjørelser rapportert av Obos, har styret besluttet å sette styregodtgjørelsen til 60 000 kr for den siste perioden. Dette er en økning fra forrige periode, men er vurdert og begrunnet i den betydelig økte arbeidsmengden.

Vi minner om at arbeidsmengde vil variere på tvers av perioder, og dermed også styregodtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold

Etter flere års tilbakevendende klager fra beboere på kvaliteten på brøyting, vask, og vedlikeholdstjenester, har styret vurdert situasjonen og mulighetene for forbedring. Til tross for forsøk på å adressere disse problemene med våre nåværende leverandører, har det dessverre ikke blitt observert noen markant forbedring.

For å sikre en langsiktig løsning på disse utfordringene, foreslår styret å etablere en ny avtale med en totalleverandør som kan tilby en mer omfattende pakke av brøyting, renholds- og vaktmestertjenester. Dette inkluderer ikke bare de tjenestene vi allerede har, men også utvidelser som forventes å løfte kvaliteten på både

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

vask og vedlikehold betydelig. Målet er å skape et bedre bomiljø for alle beboere gjennom forbedrede og mer effektive tjenester.

Finansiering av denne oppgraderingen vil kreve en justering i felleskostnadene, estimert til en økning på kr 200 per enhet per måned. Dette anses som nødvendig for å sikre kvaliteten og påliteligheten til tjenestene. Styret er forpliktet til å handle i beste interesse for sameiet og vil sørge for en nøye forhandling og tilpasning av den nye avtalen for å oppnå best mulig vilkår.

Vi ber årsmøtet om å gi styret fullmakt til å gjennomføre denne viktige endringen, for å sikre et bedre og mer vedlikeholdt bomiljø for alle beboere.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i gjentatte klager på brøyting, vask, og vedlikehold, og etter manglende forbedringer fra nåværende leverandører, anbefaler styret at årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en ny avtale med en totalleverandør for renholds- og vaktmestertjenester. Denne nye avtalen vil omfatte eksisterende tjenester samt utvidede vaktmester- og vedlikeholdstjenester, tilpasset våre behov og økonomiske forhold.

For å finansiere denne oppgraderingen, foreslås en økning i felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned. Eventuelle overskudd fra denne økningen vil bli styrket egenkapitalen. Styret forplikter seg til å forhandle frem den beste mulige avtalen for sameiet, med fokus på kvalitet og kostnadseffektivitet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å inngå avtale med ny totalleverandør for brøyting, renholds- og vaktmestertjenester, finansiert ved en økning av felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Vedlikehold bygg og utvendig areale

Fremmet av: Maria Teresa R Knutsen

Det er behov for en vedlikeholdsplan for bygg og utvendig arealer.

Forslag til vedtak:

Styret setter opp forslag vedlikeholdsplan med kostnader og hvordan kostnader skal dekkes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Ny driftsløsning, lading av elbil

Fremmet av: Tom Orvei

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

I dag bruker Sameiet Mundedamsveien 74 en betalingsløsning fra Charge365. Denne er en enklere løsning og har ikke mulighet til å gi de mest direkte økonomiske fordelene ved elbillading i borettslag, som er besparelser på strømutfgifter. Dette er:

- **Spotprisovervåking og tidsbasert lading:** Spotpriser refererer til den variable prisen på elektrisitet som endres i sanntid basert på tilbud og etterspørsel på strømmarkedet. Her kommer tidspunkt basert lading inn i bildet. Ved å overvåke spotprisene i sanntid kan borettslag og sameier planlegge ladingen av elbilene når strømprisene er lavest. Dette innebærer vanligvis å lade om natten når etterspørselen er lav og overskuddsstrøm er tilgjengelig. Resultatet er betydelige besparelser i forhold til lading på dagtid når strømprisene er høyere.
- **Intelligent ladestyring:** For å maksimere besparelsene, kan smarte ladestasjoner kobles til spotpris data. Dette gjør det mulig for ladestasjonene å tilpasse seg de skiftende prisene. De kan begynne eller stoppe lading avhengig av prisnivået, og dermed minimere kostnadene for både strømleverandørene og beboerne.
- **Rettferdige ladepriser:** Spotpris er også nøkkelen for å sikre rettferdige priser for beboere. Ved å bruke spotprisen, kan beboerne lade bilene og være forsikret at de aldri betaler mer enn strømmen faktisk koster i sanntid. Med spotpris funksjonen fra CURRENT kan styreleder og borettslaget også forsikre seg om at kostnadene er dekket, ved å sette en tilpasset margin som følger time-for-time-prisene på strøm.

Sånn fungerer en eventuell overgang:


Løsningen CURRENT tilbyr inkluderer spotpris på laderne og gir dermed de fordelene som er beskrevet over. Flyttingen av laderne til CURRENT fra Charge365 tar kun noen minutter, og beboere med ladere vil få tilgang til sine ladere via ladenøkkel (RFID), min side eller APP som kan lastes ned. Samtidig vil vi sende dem alle en invitasjonspost med alle instruksjoner om å lage sin egen profil for å styre sin lader (start, stopp, prisoversikt, kvitteringer mm).

Merk også at Oslo kommune har subsidier som denne løsning støtter, for å tilby lading til gjester som kan bli en kjærkommen inntektskilde hvis adeanlegget bygges ut i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret er på generelt grunnlag positive til alle tiltak som virker besparende, både administrativt og økonomisk.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Navnemerking postkasser

Fremmet av: Maria Teresa R Knutsen

Det er nå masse egenlagde navnelapper på postkassene.

Det gir et rotete inntrykk og er ikke pent. Forretningsfører kan ha system for ensartet merking og beboere bestiller og betaler selv.

Styrets innstilling

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret er enig med forslagsstiller, og støtter en ny praksis i sameiet med ensartet merking av postkasser. Dersom forslaget støttes blir ny rutine opprettet, og vi finner en passende samarbeidspartner på dette feltet. Videre bestilles nye merkelapper samlet av styret for alle postkasser på beboernes egen regning.

Forslag til vedtak:

Ensartet navnermerking på postkasser er regelen i sameiet.

Styret avklarer hvordan det håndteres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidatene det kan stemmes over i år stammer fra henvendelser mottatt i henhold til vår melding datert 12. mars, hvor vi inviterte alle beboere til å uttrykke sin interesse dersom de ønsket å bidra i styrearbeidet for den kommende perioden.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Berg (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Berg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Axel Garmann (12 stemmer)

Maria Teresa R. Knutsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Axel Garmann

Maria Teresa R. Knutsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elise Bonilla (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elise Bonilla

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter

for sameiet Munkedamsveien 74, Oslo

Opprinnelig vedtatt på sameiemøte den 6. mai 1997, ajourført og oppdatert i sameiemøte 01.04.2014.....

i medhold av lov om eierseksjoner 4. mars 1983 nr. 7,
med senere endringer senest 23. mai 1997 nr. 31.

1. NAVN OG OPPRETTELSE.

Sameiets navn er Munkedamsveien 74, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 141 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.1996.

Sameiet består av 28 boligseksjoner og en garasjeseksjon (bruksenheter) samt et mindre kontorlokale som eies av sameiet.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke fraskilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter er fellesarealer.

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes snarest mulig om alle overdragelser og utleieforhold.

Kontorlokalet eies av sameiet og disponeres av styret. Inntekter og utgifter tilknyttet lokalet inngår i sameiets regnskap.

I garasjelegget er det avsatt plass som eies og disponeres av de enkelte seksjonseiere, til parkering av seksjonseierens bile/r i h.h.t. den oversikt som er vedlagt og som utgjør en del av disse vedtekter. Ingen garasjeplass kan omsettes uten sammen med, og som en ufravikelig del av de enkelte eierseksjoner. Garasjeplass kan leies ut, betinget av styrets godkjennelse. Slik utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er utleiers ansvar at leietager overholder sameiets gjeldende regler og vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Likeledes er det utleiers ansvar at styret til enhver tid holdes informert om forhold som åpenbart er i sameiets interesse, samt om leietagers navn, adresse og telefonnummer.

Tilsvarende gjelder for seksjonseierens parkeringsplass/er, ref vedlagte oversikt over de utvendige parkeringsplasser. Oversikten utgjør en del av disse vedtekter.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller de er vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene, samt med de bestemmelser som er nedfelt i husordensreglene, og for øvrig de til enhver tid gjeldene årsmøte- og/eller styrevedtak.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Dersom sameiemøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller 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 sameiere.

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

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Salg/kjøp/utleie av seksjon må meddeles til styret for godkjenning og forretningsfører for registrering. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved salg skal kjøper betale et administrasjonsgebyr til sameiet. Gebyret fastsettes av styret og faktureres fra forretningsfører.

3. VEDLIKEHOLD.

Bruksenhetene.

Bruksenheten samt eiendommen for øvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som er forårsaket av sameier og/eller person/er som har tilknytning til sameier må erstattes av sameier eller utbedres uten opphold. Unnlater en sameier å etterkommer sin vedlikeholds- og utbedringsplikt kan sameiet la mislighold eller utbedringer bli utført for vedkommendes regning.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, bod/er og garasje plass/er, herunder inventar, utstyr, låser, vannkraner, servanter, samt istandssettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås, klosetter med skål og sisterner, nøkler, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører, **vinduer og karmen, samt inngangsdør. Dette gjelder også mottakerutstyr for TV- og/eller datasignaler og kabling, og ledninger og innretninger som han selv har montert.**

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

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

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

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Fellesarealer.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter, skatter og offentlige avgifter m.m.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av fellesutgiftene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiemøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene dog ikke for garasjeseksjonen som er ansvarlig for fellesutgifter etter halv sameiebrøk. Sameiebrøkenes fellesnevner fremkommer slik:

Totalt areal	2.181 kvm
<u>Fradrag for 0,5 garasje</u>	<u>261 kvm</u>
<u>Netto</u>	<u>1.920 kvm</u>

Dette gjelder med mindre særlige grunner taler for å fordele utgiftene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra sameierne det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

For sameiernes betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler som for mislighold som for husleiebetaling i husleieloven.

5. UTLEIEFORHOLD.

Enhver eier har anledning til å leie ut sin seksjon, garasjeplass og utvendig parkeringsplass (utleieobjektet). Eierne står fritt til å benytte profesjonell eller annen relevant bistand i arbeidet med å finne og få etablert et leieforhold.

Det forutsettes at nødvendig informasjon om inngåelse av ethvert utleieforhold, bl.a. leietakers navn og kontaktteléfono o.s.v. blir oversendt skriftlig til forretningsfører snarest mulig.

Ethvert utleieforhold av garasje og/eller parkeringsplass (utleieobjektet) kan kun avtales med den/de som selv skal benytte utleieobjektet. Dette betyr at det ikke er anledning til å inngå leieavtale med

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

person eller firma som kun formidler leieforholdet, bl.a. såkalte utleiefirmaer, med mindre personen/firmaet selv skal benytte utleieobjektet.

Videre forutsettes at leietaker av seksjon/leilighet fra eier skal motta et eksemplar av husordensreglene, og at leietager undertegner på dette som kvittering på at reglene er lest og vil bli etterfulgt. Dokumentet oversendes styrets leder eller forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Utleier er oppmerksom på at en hver utflytting utløser krav om innbetaling av flyttegebyr, hvis størrelse til enhver tid bestemmes av sameiets årsmøte. Gebyret skal betales av utleier.

6. LOVBESTEMT PANTERETT.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, og skal ha prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for seksjonen.

7. SAMEIEMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når revisor eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 01.01.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjonen har rett til å være til stede på sameiemøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, men mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse.

8. INNKALLING TIL SAMEIEMØTE.

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen og må være styret i hende senest 3 uker før møtet. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, dog ikke kortere enn 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene forutsettes vedtatt med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Senest en uke før ordinært sameiemøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiemøtet.

Blir sameiemøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiemøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingsretten snarest, og for sameiets felles kostnad, innkaller til sameiemøte.

9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE.

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

Konstituering

Styrets årsberetning

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett

Andre saker som er nevnt i innkallingen

Godtgjørelse til styret og revisor

Valg

Andre saken som er nevnt i innkallingen

10. MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med 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 utgjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder avstemmingen valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiemøtet for vedtak om: ● Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

11. STYRET.

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to styremedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Årsmøtet kan velge varamedlemmer.

12. STYRETS 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 sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal behandles av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

13. STYREMØTER.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som 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 stemmelighet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene skal ledes av styrets leder. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

14. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE.

Ingen kan selv eller ved fullmakt delta i avstemning på sameiemøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven 5 26 eller 5 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.

15. BYGNINGSNESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av TV/radioantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan vedtatt av sameiemøtet, etter forutgående behandling og vedtak av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes bestemmelser og/eller eierseksjonsloven krever sameiemøtets 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.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøte for avgjørelse.

16. SAMEIERS ERSTANINGSANSVAR.

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven S 25 og vedtektene anvendes.

17. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens S 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 seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller i husordensreglene.

18. FRAVIKELSE.

Medfører sameierens, eller den sameier leier ut seksjonen til, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner S 27.

19. MINDRETALLSVERN.

Sameiemøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven S 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

20. FORRETNINGSFØRER.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiemøtet eller styret kan bestemme at sameiet skal ha forretningsfører, som ansettes og sies opp av styret. Styret fastsetter forretningsførers honorar og instruks, herunder forsvarlig regnskapsførsel.

21. REVISOR.

Sameiets revisor velges av sameiemøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor er valgt.

22. ENDRING I VEDTEKTENE.

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

23. 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Munkedamsveien 74

Husordensregler

Ajourført etter vedtak på årsmøtet... 01.04.2014

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene skal sikre beboerne orden og ro. Seksjonen/leiligheten skal derfor ikke brukes slik at andre sjeneres.

Dersom seksjonen/leiligheten bortleies er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med og retter seg etter husordensreglene.

Husordensreglene er forankret i sameiets vedtekter, bl.a. i pkt. 2.

Ytre orden.

For å sikre generell orden, fremkommelighet og nødvendig rydding og renhold, må gårdsplass og fellesareal, herunder alle korridorer, garasje og kjellerareal, ikke opptas med gjenstander som tilhører eier og/eller leietaker.

Sykler skal settes på anvist plass i kjeller eller i sykkelstativ. Barnevogner skal plasseres i bakrommet i sokkeletasjen.

Alt avfall skal pakkes forsvarlig og legges i anviste beholdere. Det er eiernes ansvar å bli kvitt avfall og annet som ønskes kastet og som ikke skal legges i beholderne.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og/eller vegger, og å sette opp skilter, antenner eller lignende.

Hovedinngangsdør og bakdør skal alltid holdes låst.

Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledning eller avløpsrør så oppvarmet at rørene ikke fryser.

Det må ikke legges mat til fugler i umiddelbar nærhet av huset.

Grøntanlegg som plener, blomster, busker og trær må vernes om.

Blomsterkasser som er plassert ved inngangspartiet må ikke flyttes.

Det er ikke tillatt å installere/montere antenne/r av enhver art på balkong eller på fellesarealet.

Fellesrom/areal.

Den felles takterrassen skal kun benyttes i tråd med styrets vedtak og retningslinjer.

Vaskerom benyttes av eierne/leietakerne i hht nærmere bestemmelser gitt av sameiets styre. Alt tøy som er ferdig behandlet skal fjernes umiddelbart, og vaskerom og maskiner skal benyttes med omtanke. Etter bruk av vaskemaskin/er skal lo-filtelet renses. Vaskerom skal ikke benyttes mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst.

Lyset i inngangspartiet skal alltid stå på. Lyset i vaskerommene og i kjellerrom skal slås av etter bruk.

Bart lys og barnelek i kjeller eller i innvendig fellesareal er ikke tillatt.

Heis skal benyttes i hht forskrifter, med omtanke og på vanlig måte. Den må ikke overbelastes. Heisen må ikke blokkeres uten ved ut/innflyttinger.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Heismaskineriet er montert i separat rom på loftet. Tilkkomsten til heisrommet og til det øvre taket skjer via loftstrapp som er avlåst. Uten i spesielt situasjoner har beboerne ikke adgang til loftsrommet eller til taket.

Feil ved maskiner, lys eller annet i vaskerom eller i fellesareal for øvrig, skal meldes til styrets leder eller til forretningsfører så snart som mulig.

Årsmøtet bestemmer om ut- og/eller innvendig vedlikehold skal gjennomføres på en såkalt dugnad blant seksjonseierne (eller ev. leietakere). Slikt dugnadsarbeid blir stipulert til et samlet kronebeløp som fordeles likt på seksjonseierne. De av seksjonseierne eller deres leietaker som deltar på dugnaden slipper å betale.

Bilparkering på eiendommen er regulert i vedtektene, og for øvrig i tråd med vedtak på årsmøtet eller styrets vedtak. Ureglementert parkering vil bli avkrevet avgift. Leietager av parkeringsplass/er som blir avkrevet parkeringsavgift er utleiers ansvar. Styret og/eller forretningsfører forholder seg kun til utleier i slike saker.

Det skal alltid forhåndsmeldes til styreleder eller forretningsfører dersom det vil bli benyttet flyttebiler eller håndverksbiler for kortere parkering på fellesarealet.

All parkering skal ta hensyn til fremkommelighet av brann- politi- og legevaktens biler.

Garasjeporten skal alltid holdes låst etter ut/innkjøring.

Indre orden.

Større oppgraderings- og utbedringsarbeider skal på forhånd skriftlig varsles styrets leder.

Spikring i vegger, dører og/eller karmen, eller annet vedlikeholdsarbeid som skaper støy, må kun skje på en slik måte at naboer ikke unødig sjeneres.

Alle sluk i seksjonen/leiligheten skal renses to ganger i året. Enhver skade og alle nødvendige utbedrings- og/eller reparasjonsarbeider som følger av tette sluk er eiers ansvar.

Det skal være ro i seksjonen/leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. I denne perioden må det ikke brukes oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørkeskap/trommel eller annet som skaper støy for omgivelsene.

Sammenkomster/fester skal varsles andre leieboere i god tid på forhånd.

Overdreven festing anses eller annet som er forårsaket av beboer/e og som gir ubehagelig støy over tid, og som er skriftlig påklaget til styret av eier eller leietaker kan – etter styrets vurdering – behandles i samsvar med vedtektens bestemmelser om mislighold.

Eier har alt ansvar for ev. skade som følge av at snø og/eller is på balkongen ikke er fjernet.

Tap av nøkkel/nøkler til husets dører eller garasjeport skal omgående meldes til sameiets styreleder eller forretningsfører. Økonomiske konsekvenser som følge av slikt tap er angjeldende eiers ansvar.

Ved utflytting eller salg blir eier (den som selger) belastet for et flyttegebyr som til enhver tid bestemmes av sameiemøtet.

Oslo 13.11.2013 – LEKOS AS – Odd Svørsen



Vedlegg: Kommunalinformasjon



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • 4172 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 15/7-1968.

OH/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Munkedamsveien 74.

Arbeidets art

Hybelblokk, midlertidig godkjent som kontorbygg.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

A/S Akers mek. Verksted, Munkedamsveien 45, Oslo - 1.

Byggemelder

Ark. Fredrik G. Lorange, Hoffsveien 30, Oslo - 2.

Ansvarshavende

Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Oslo - 2.

Journalnr.

65/2880

Avsluttende synsforretning

3/10-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G. Heber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herskedalsgtte 18^{te} *115080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsendring fra kontorer til leilings-
etage 1., 2., 3. og 4. etg.

Arbeidssted: Lindensveien 74	Matr.nr.	J.no. 74/2704
---------------------------------	----------	------------------

Byggherre

Ansvarshavende

1/3 Akers Mek. Verksted
Lindensveien 45

Siv.ing. N.K. Jødal
Prof. Dahlgate 8

OSLO 2

OSLO 3

KH/TA

9. april 1976.

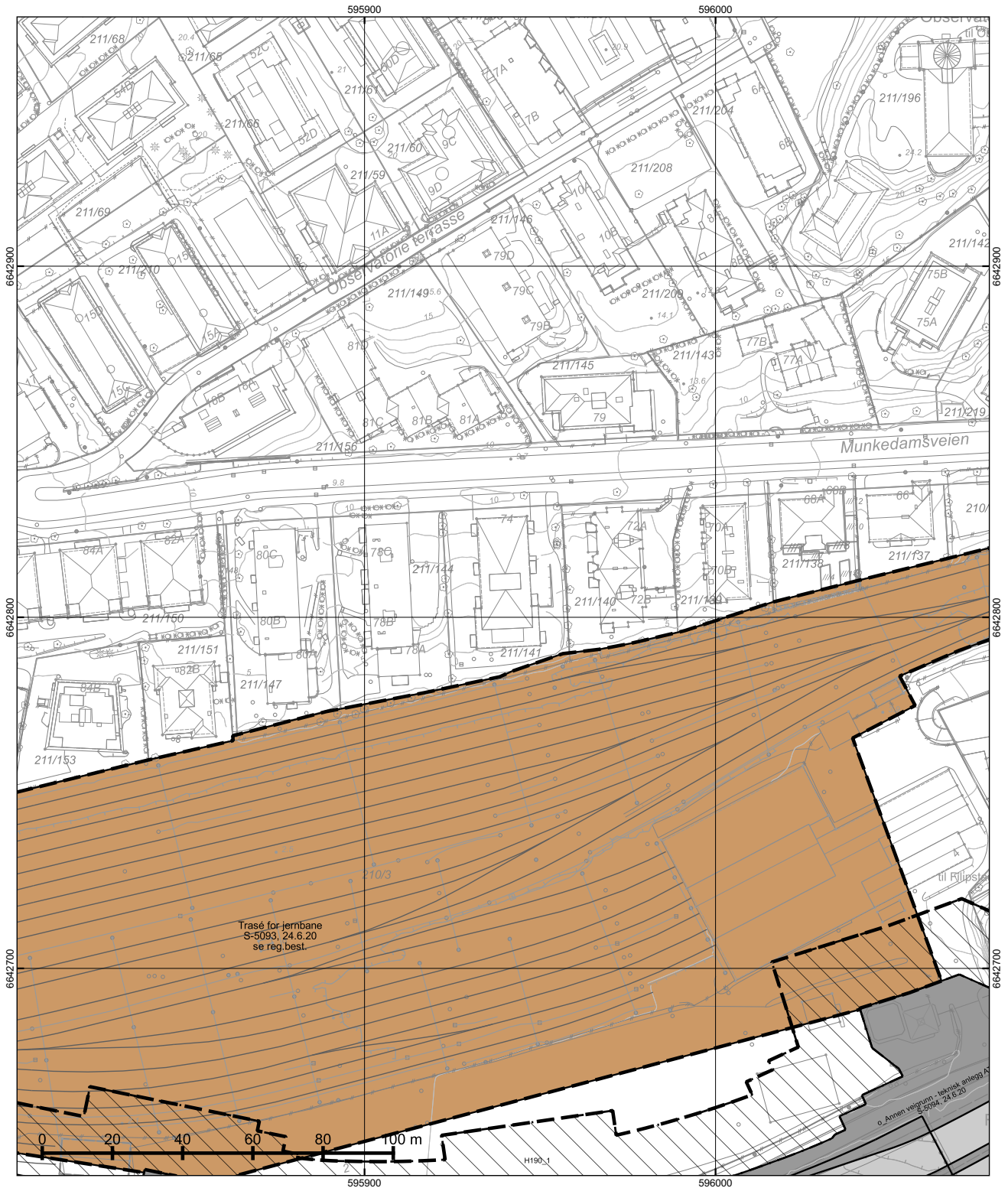
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningsjefen

R. Magnussen
Bygningsinspektør
for K. Krogbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær- og
sentralvarmekjølegg, gass og elektrisitet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

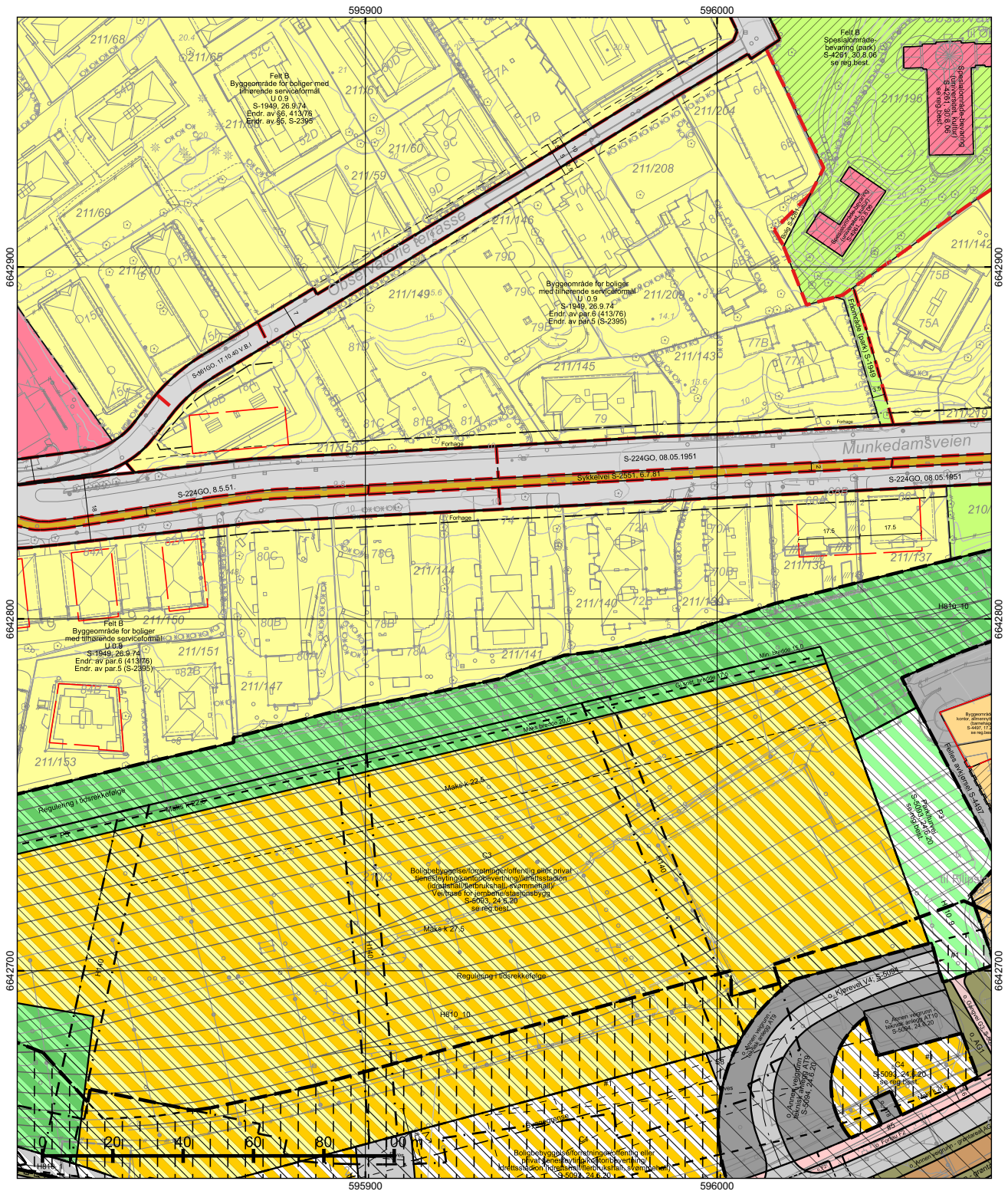


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 141009/ 86509600</p> <p>Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 74</p>	<p>Deres ref.: 18108/ EMSO@MSEMSR</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Gnr/Bnr: 211/141</p>		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



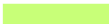




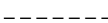




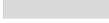
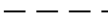



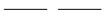

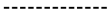
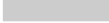
















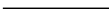








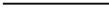

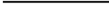




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

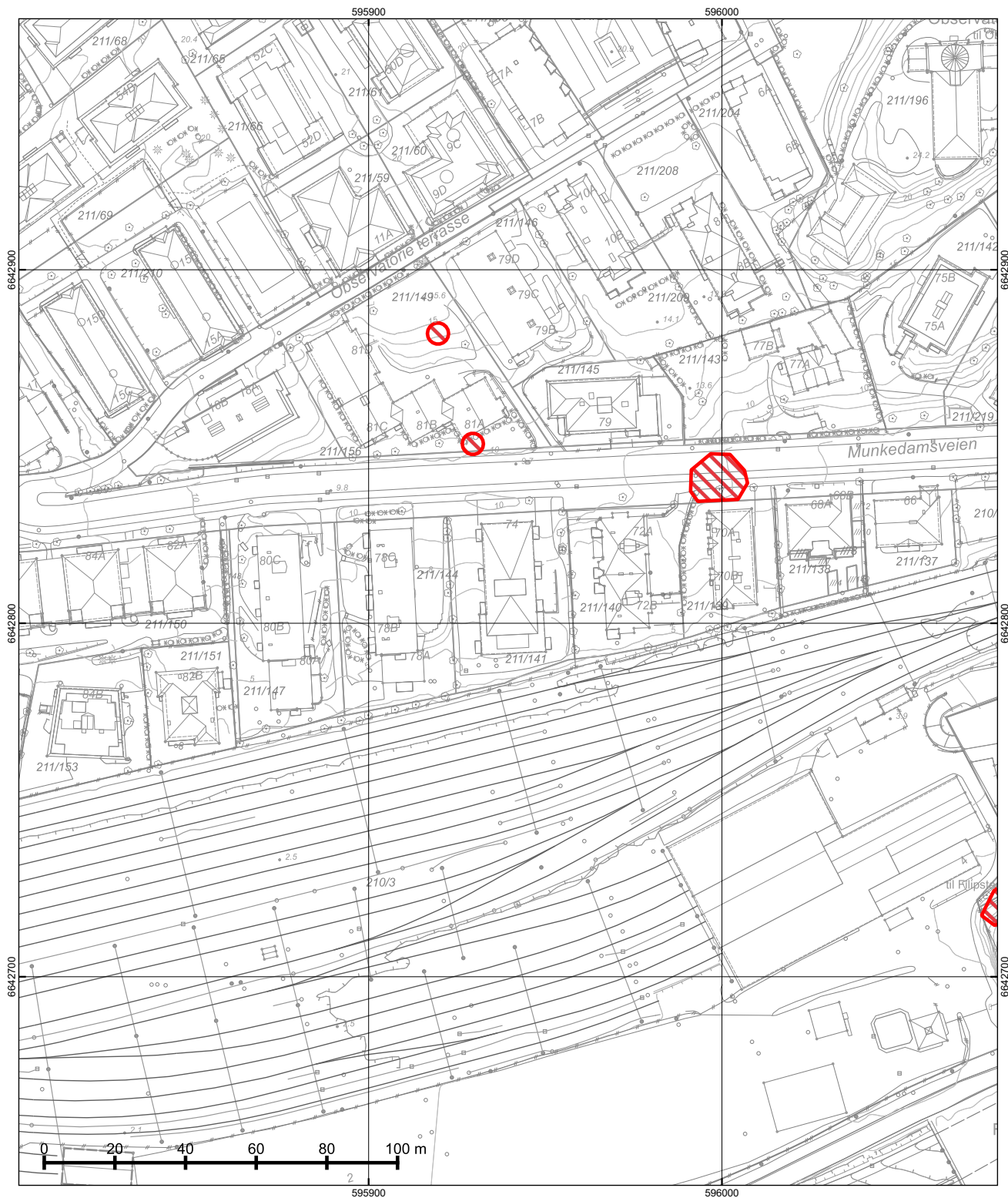
 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 141009/ 86509600</p> <p>Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 74</p>	<p>Deres ref.: 18108/ EMSO@MSEMSR</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 211/141</p>		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	147 - Kontor/offentlig		Grense for bebyggelse
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert senterlinje
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Regulert fotgjengerfelt
	2010 - Veg		Regulert støyskjerm
	2011 - Kjøreveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trasé for jernbane		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	78 - Forhage		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		

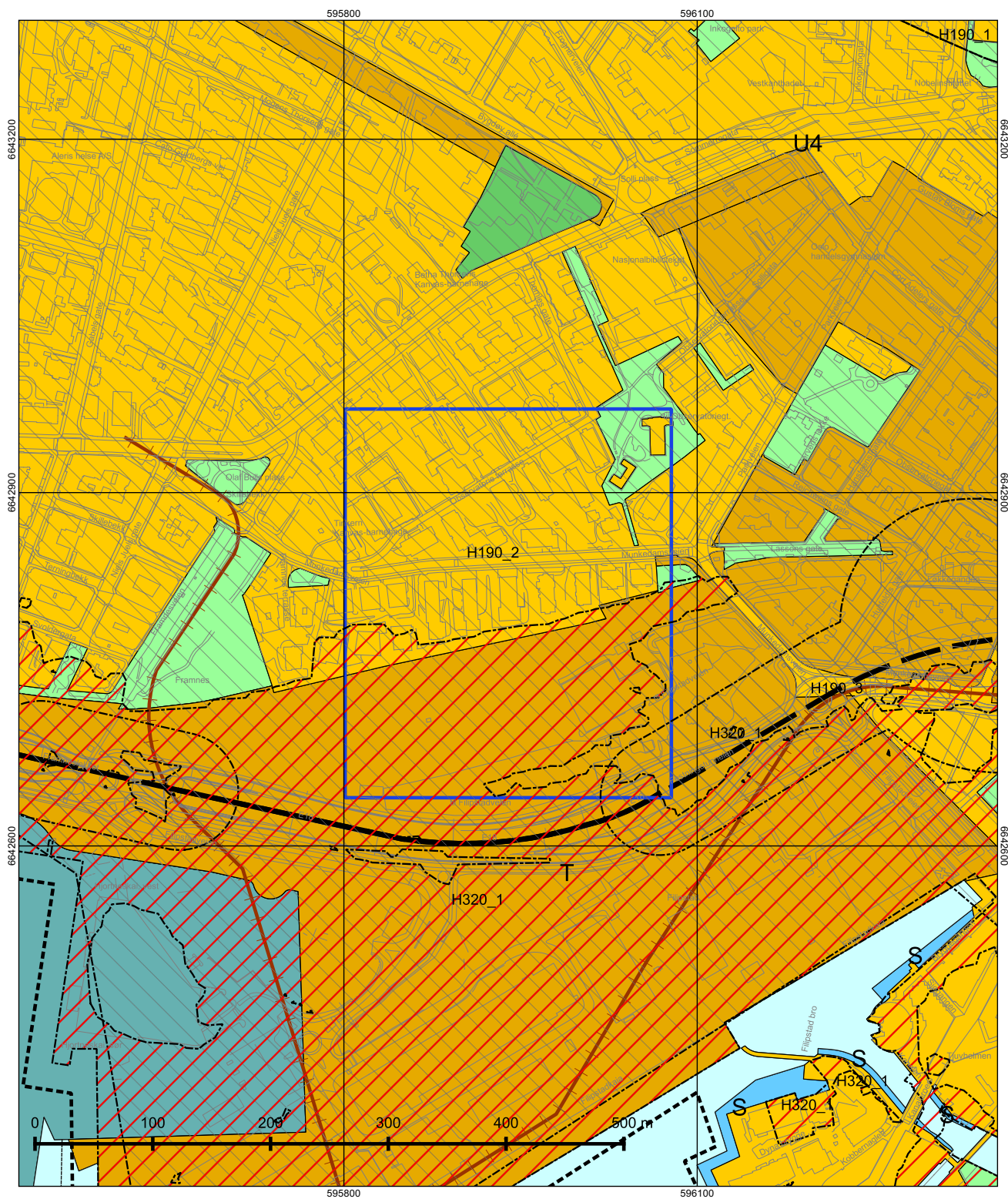
Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturmangfold</p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 141009/ 86509600</p> <p>Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 74</p>	<p>Deres ref.: 18108/ EMSO@MSEMSR</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 211/141</p>		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 09.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141009/86509600

Deres ref.: 18108/ EMSO@MSEMSR

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

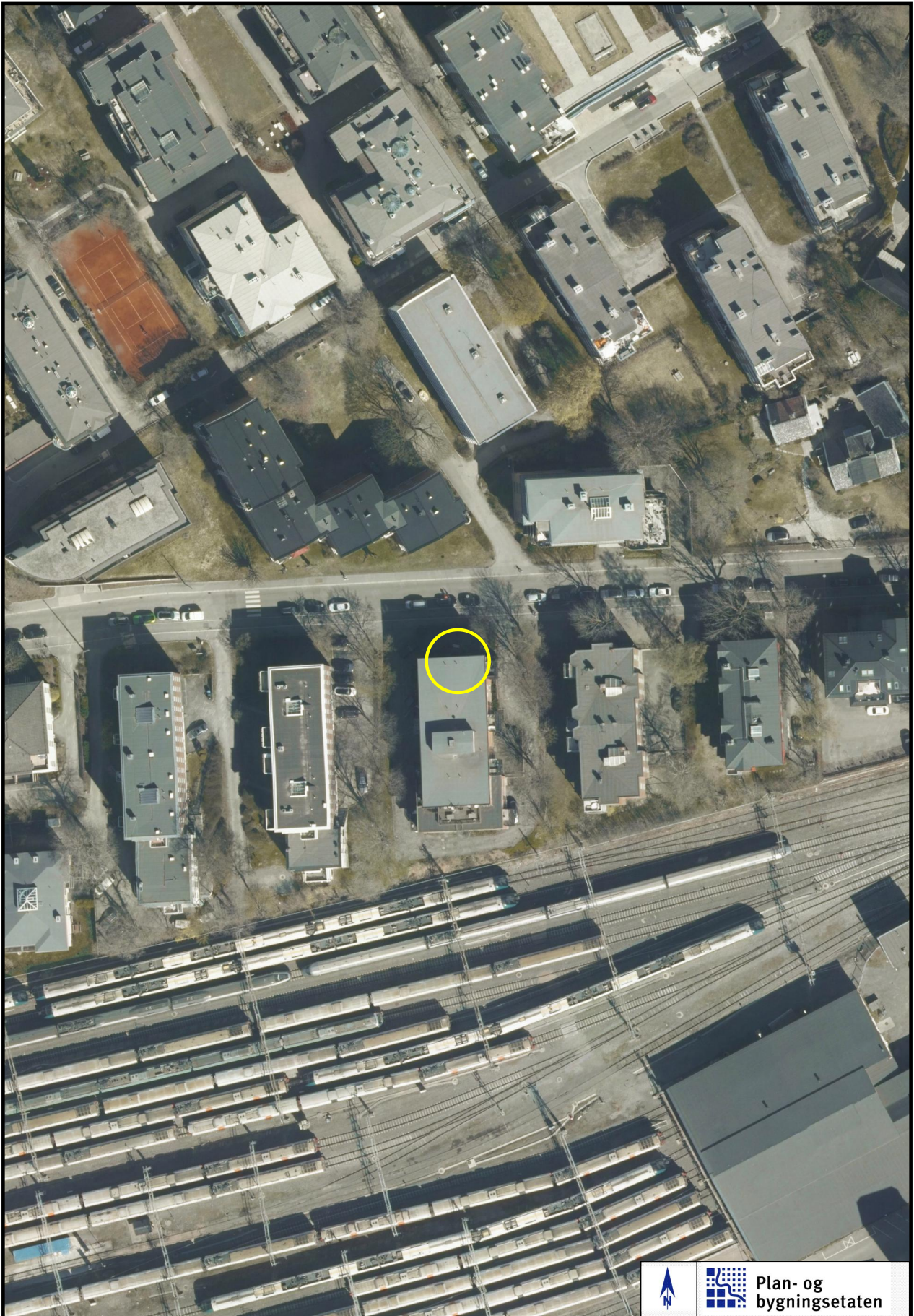


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og
bygningsetaten

Munkedamsveien 74

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.04.2025

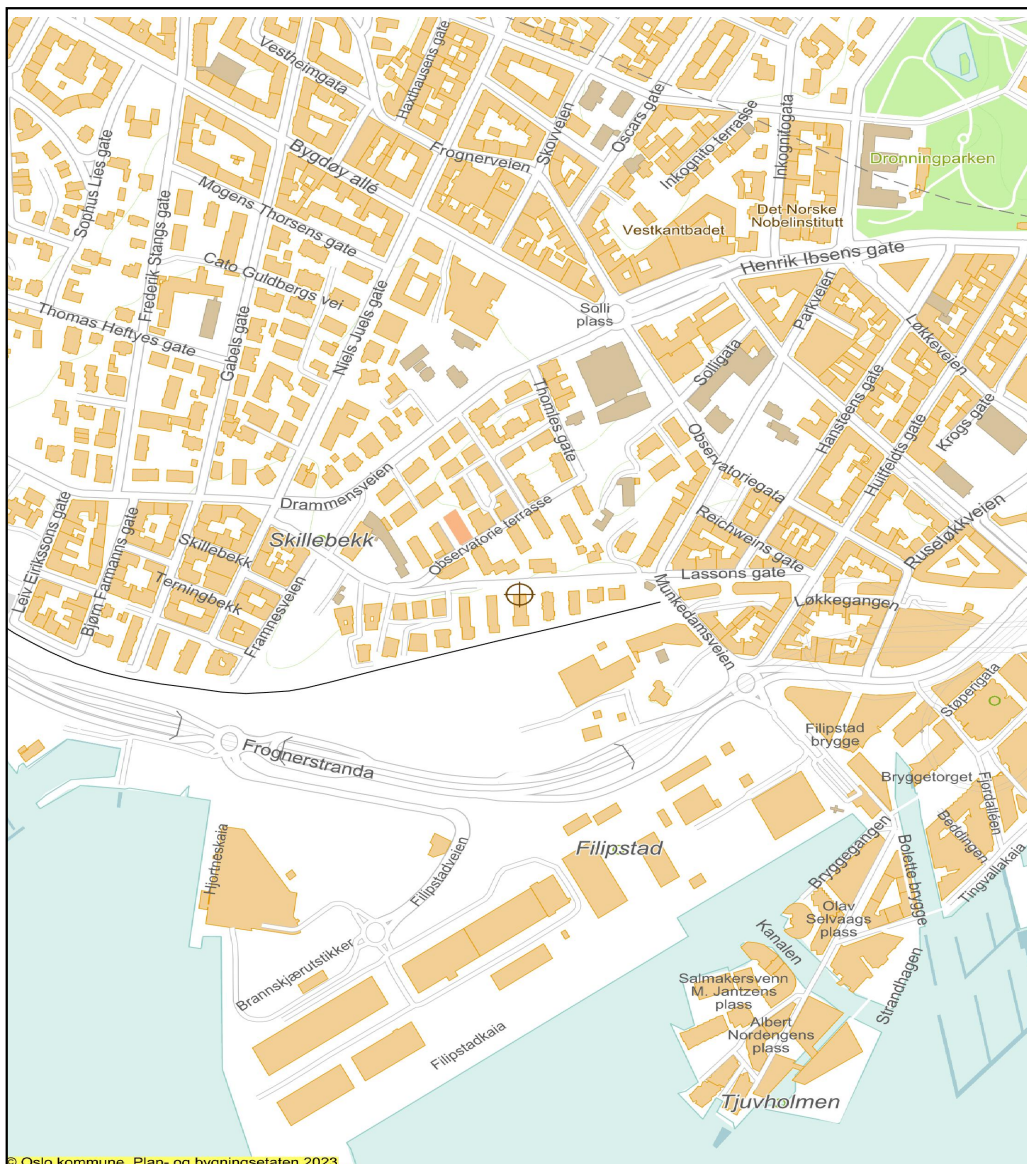
Oversiktskart

Adr.: Munkedamsveien 74

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 211 / 141

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 09.04.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

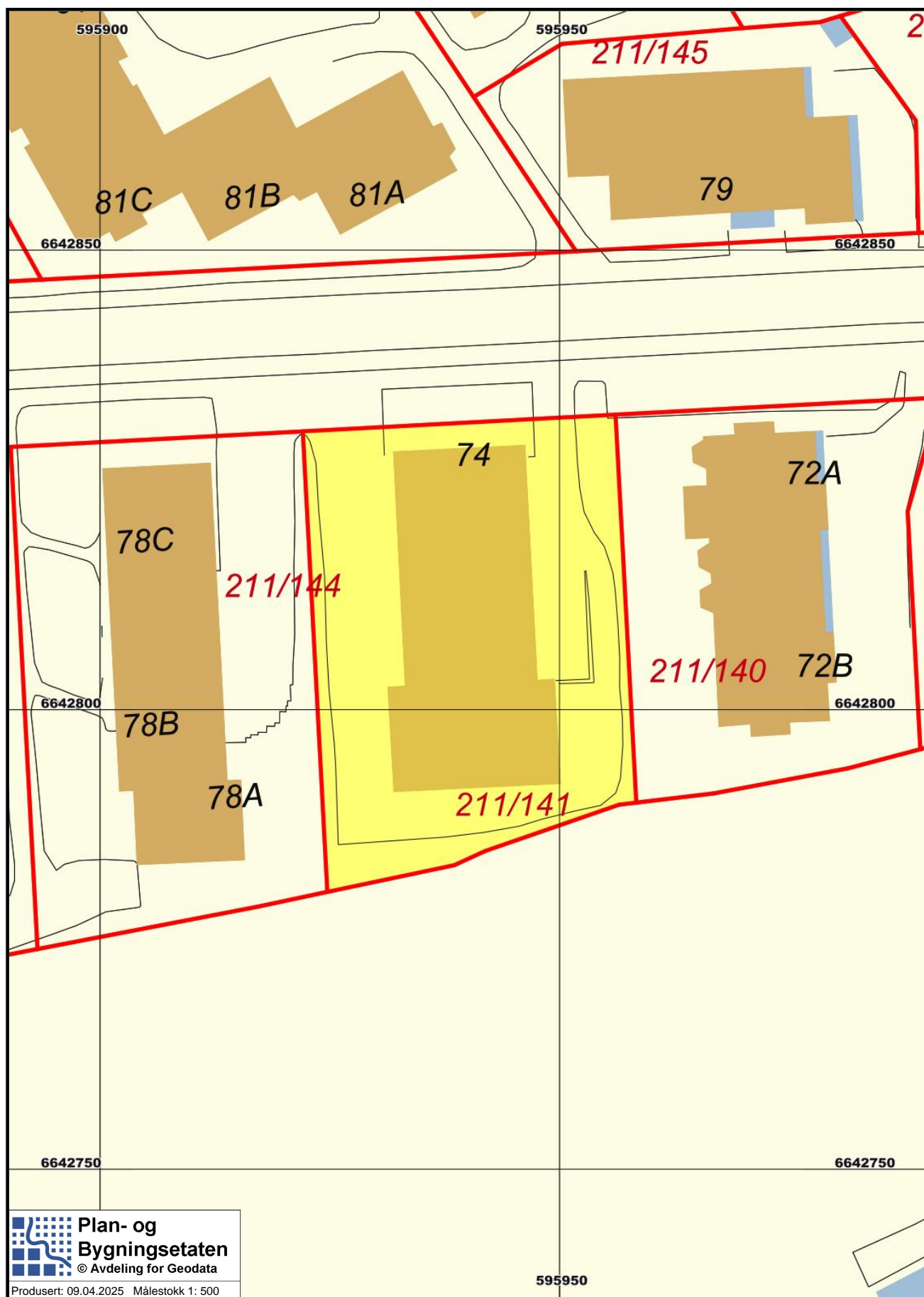
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

Vedlegg: Kommunalinformasjon





S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkk/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

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: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 1030 - Smart, trygg og grønn).

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrensener og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikk, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.De ulike leiligheters størrelse (antall m²) må ikke overstige Husbankens arealgrensener. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDT'S GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsernes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

5. Egnerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7.1). Godkjent av Kommunaldepartementet. Underteignede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring eller byggetillatelse eller gitt. seksjoneringen gjelder et basistående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse. seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endringer i tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3) eller ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsetnelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd) bruksenhetens areal, eller bruksenhetens inntrykts verdi.

Frykter bare av de som seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, bytomrytelse eller regulering til formålssområde eller plan- og bygningssloven eller bytomrytelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). kommunen har gitt utkast fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) seksjoneringen forutsetter tilatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningssloven § 93).

g) seksjoneringen forutsetter tilatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningssloven § 83 jf. § 91 a).

h) seksjoneringen forutsetter tilatelse til bruksendring (plan- og bygningssloven § 91 a).

Underteignede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over hybler, alle etasjene og loft, alt A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og dens seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter
Hjemmeskriver (rolvs underskriver)
Oslo, 20/8-96
På vegne av Åkers mek. Verksted A/S
iflg. fullmakt.
Ann Kristin Strand

Begjæring¹⁾ om tinglysing av TINGLYS oppdeling i eierseksjoner
20. SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBEETE
DAGBOKNR.: 52170

1. Eieendommen
Festnings/Oppnr. (1178 eller)
Siv.-ing. Reidar Agdestein A/S
Kedestad allé 2
0268 OSLO

Opplysninger i felles 1-4 registreres i grunnboken

1. Eieendommen
Kommunens navn
0301 Oslo

2. Hjemmeskrivere
Festnings/Oppnr. (1178 eller)
1417323233
Navn
Åkers mek. Verksted A/S
Dokument nr.
Doknr: 52370 Tinglyst: 20.09.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (j. lov av 4. mars 1993 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

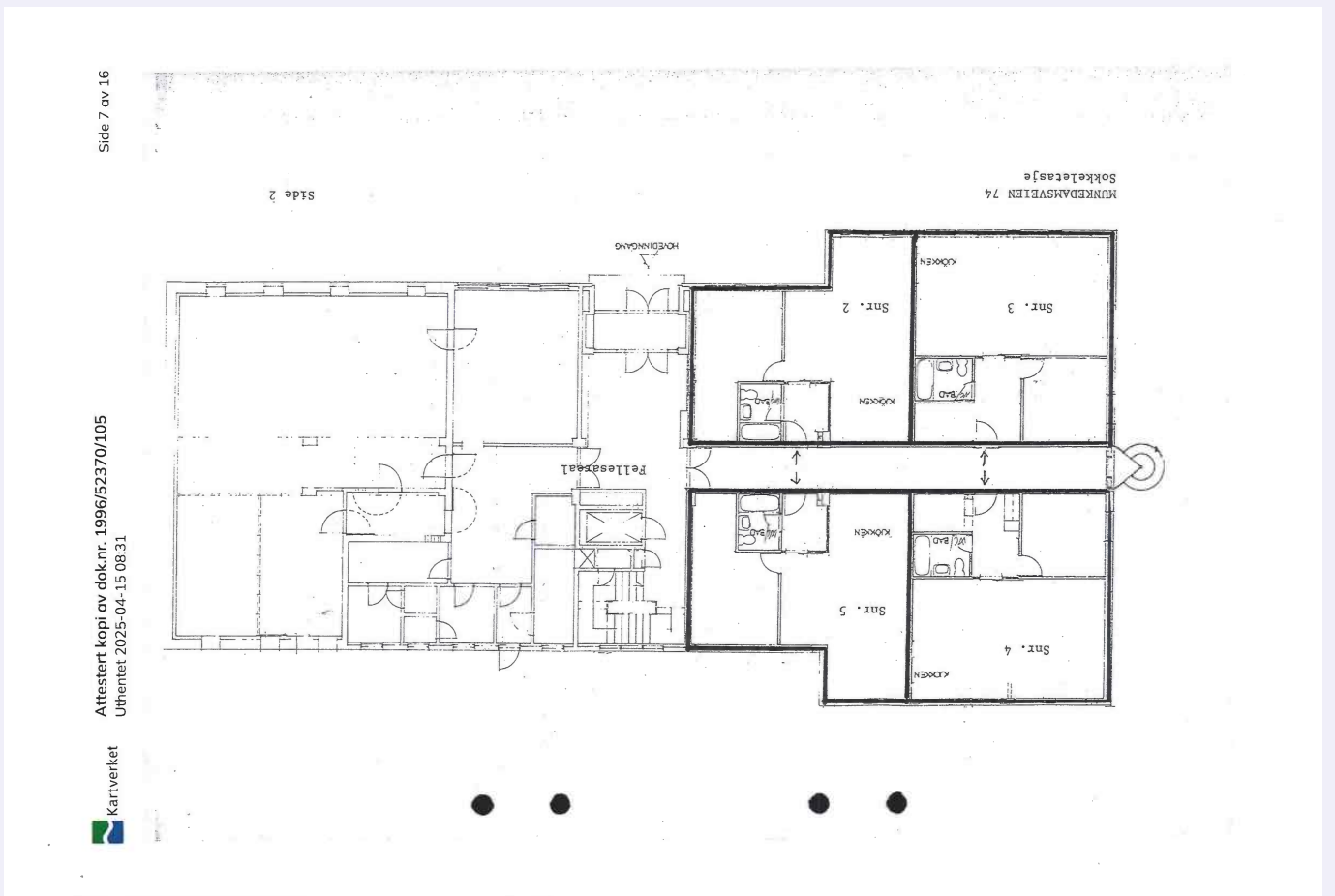
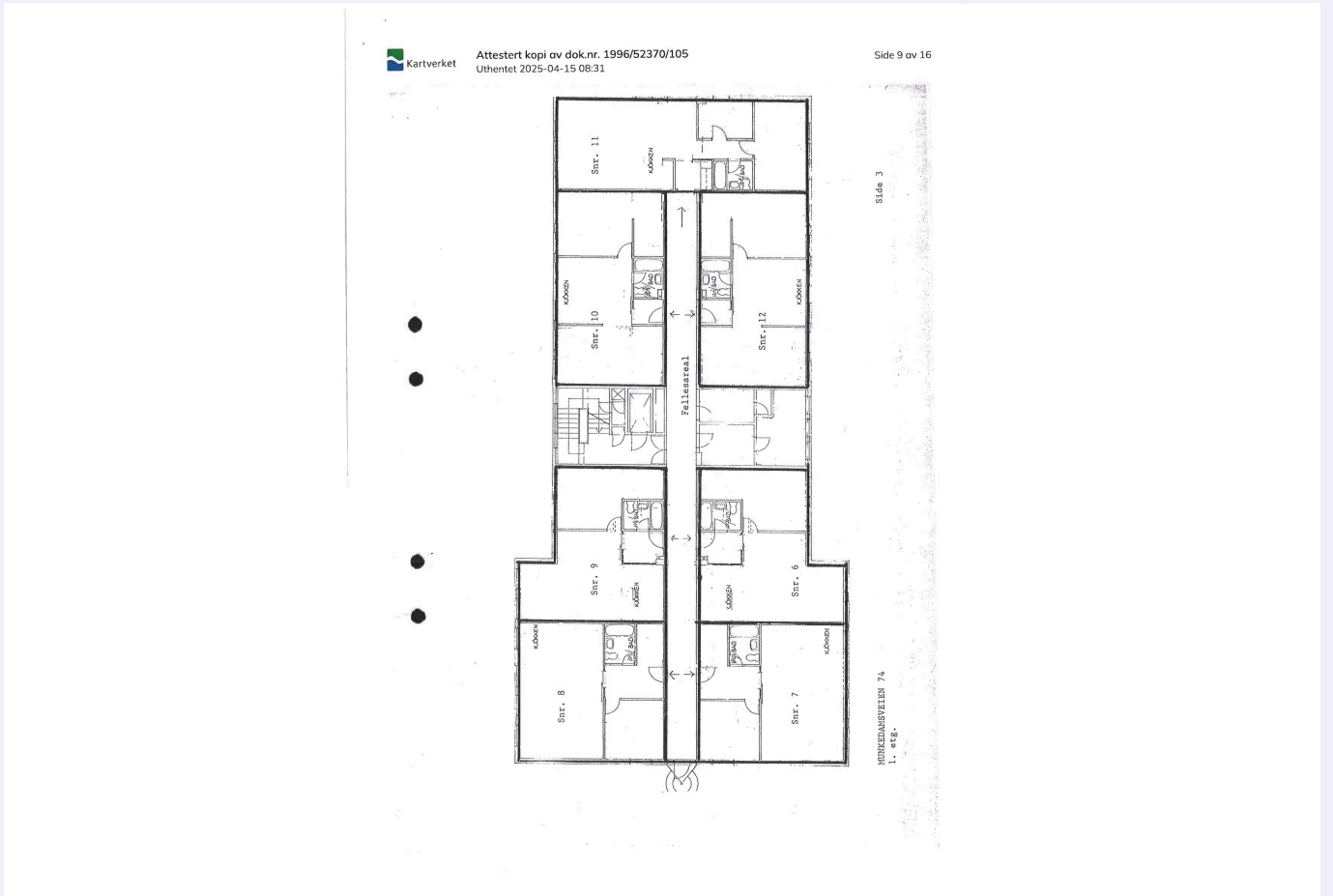
1	2	3	For- Snr. mål a)			Brek Snr. mål a) (teiler) ²⁾			For- Snr. mål a) (teiler) ²⁾			Brek Snr. mål a) (teiler) ²⁾		
			1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	523	11	B	65	21	B	61	31	41				51
2	B	55	12	B	61	22	B	61	32	42				52
3	B	57	13	B	55	23	B	65	33	43				53
4	B	57	14	B	57	24	B	61	34	44				54
5	B	55	15	B	57	25	B	61	35	45				55
6	B	55	16	B	55	26	B	61	36	46				56
7	B	57	17	B	61	27	B	58	37	47				57
8	B	57	18	B	65	28	B	65	38	48				58
9	B	55	19	B	61	29	B	58	39	49				59
10	B	61	20	B	61	30	B	40	40	50				60
Sum tellere:										2181	= nevner:		2181	

4. Supplerende teket³⁾
OSR Her skilles sun opplysninger som skal og kan inngåse

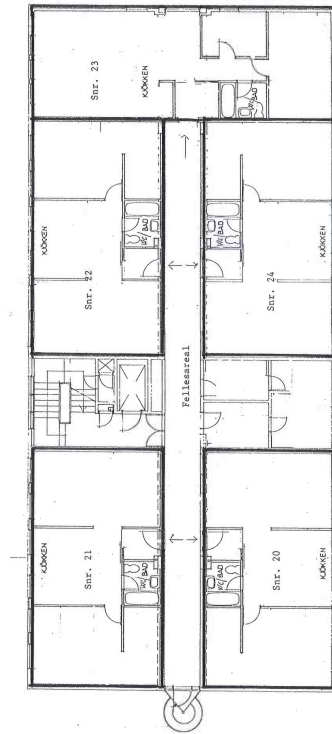
Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor selskapet, har selskapet pantsatt sikkerheten i hver seksjon med kr 25.000,-. Pantrenten skal ha prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende lånetaket for seksjonen.

Nr. 3035 På lagr: Sim & Simensen Proform AS, Oslo 7-95

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

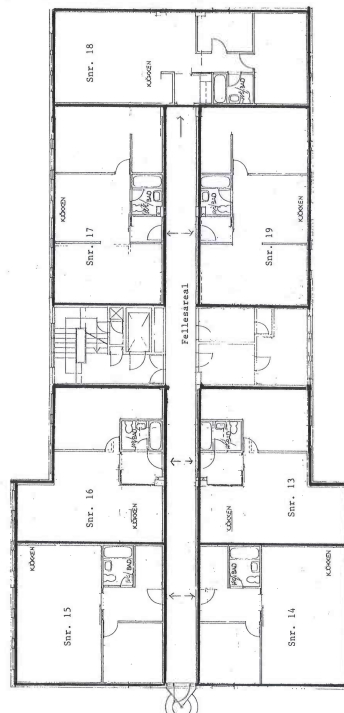


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Side 5

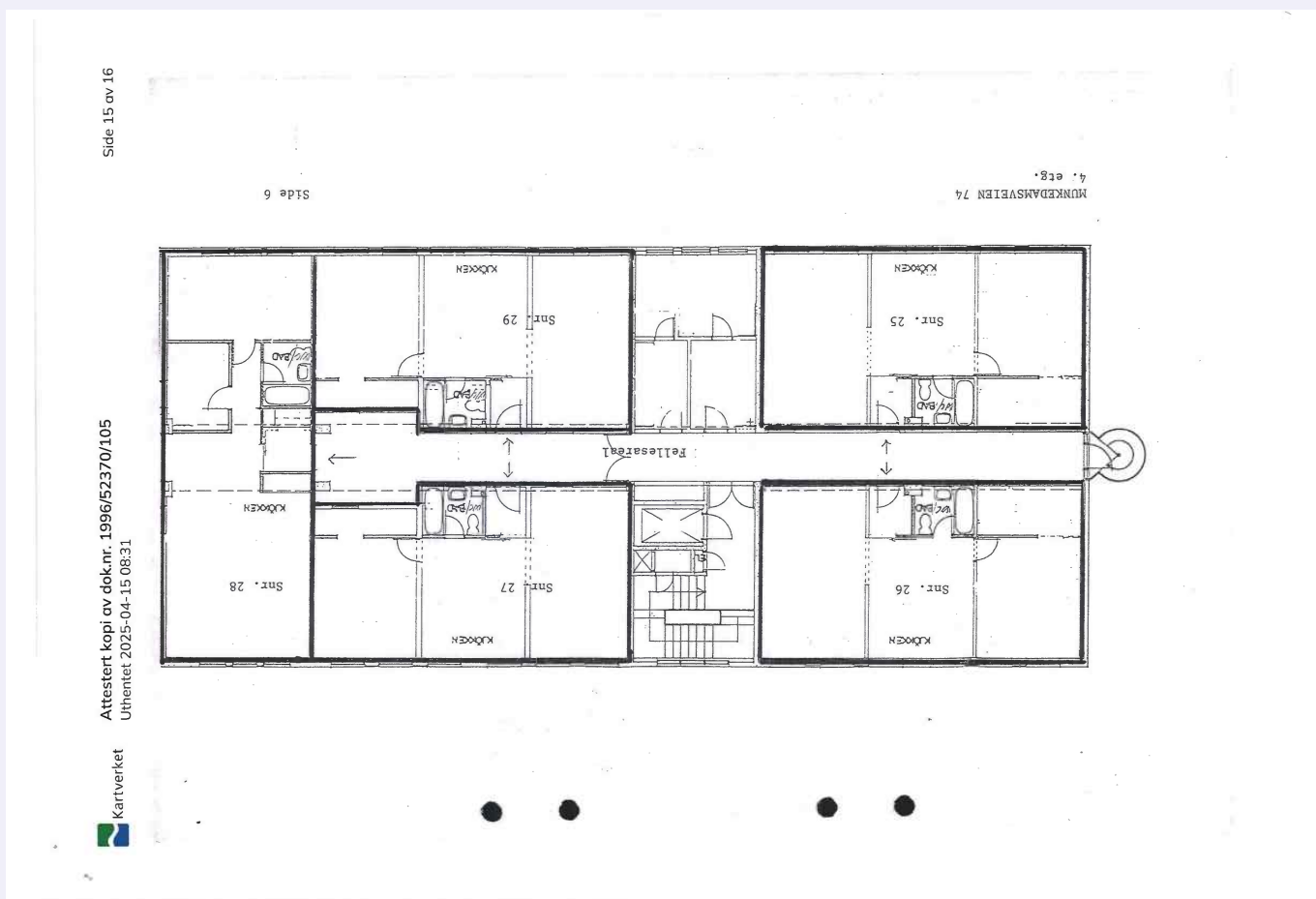
MUNKEDAMSVÆIEN 74
3. etg.



Side 4

MUNKEDAMSVÆIEN 74
2. etg.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Energiattest

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll

Kunde:	Trygve Paulsen - 51622	Ordrenr:	
Adresse:	Munkedamsveien 74	Pnr/Sted:	0270 Oslo
Telefon:	92058804	Epost:	
Anleggstype:	Leilighet	Kundenr. e-verk:	
OV Størrelse:		Målepunktid:	

SJEKKPUNKTER:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Avvik	Kommentar
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kapslingsgraden ivaretatt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere og motorvern riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er tilkoblinger foretatt med rett moment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Går strømmåler riktig vei?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspennings utløser?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er IP grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig markering av ledere utført ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er selektivitet ivaretatt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og fotografert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarseltakster montert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det tatt hensyn til soner?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Generelt				
Er spenningsfall målt og notert?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det montert kabler med ekvivalent mm2?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vedlegg: Energiattest

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH

F.eks 500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget:

Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2023-03-21
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2023-03-21

Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO:

Resultatet skal være > 1MΩ

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
5	Kjøkken	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3: - L1-j: - L2-j: - L3-j: Mohm (MΩ)	Målt ut fra OV.	2023-03-21
X	Sikringsskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3: - L1-j: 425 - L2-j: 233 - L3-j: Mohm (MΩ)		2023-03-21

Ikke aktuelt

Måling av fasespenninger (spenningsfall):

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Måleresultat lengste koblingspunkt	Kommentar	Dato/Sign
5	Kjøkken	L1-L2: 235 - L2-L3: - L1-L3:	V		2023-03-21
X	Sikringsskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3:	V		2023-03-21

Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE:

Ik2min må være høyere enn 4,8xIn på B-kar. / 9,5xIn på C-kar. 15xIn på D-kar. OBS! Hvis Ik3max over 10kA

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat = Ik2max	Ik3max = Ik2max*1,15	Ik2min = Ik2max*0,76	Dato/Sign
5	Kjøkken		A 428	Ω 0.51	A 492	Ikke aktuelt
X	Sikringsskap		A	Ω	A	Ikke aktuelt

Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA:

Typisk resultat > 1Ω

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
5	Kjøkken	Kjøkken	ohm 0.18	S	5
X	Sikringsskap	Sikringsskap	ohm	S	X

Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD:

Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
5	Kjøkken		Ω		2023-03-21
X	Sikringsskap		Ω Ok	Test knapper	2023-03-21

Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaer utfyllt		

Kommentar:

Dato: 2023-03-21 Montør: Anders Sanding

Vedlegg: Energiattest

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
<https://www.boligelektrikeren.no>



Vedlegg: Energiattest



Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Kjell Mikal Olsen
Munkedamsveien 74
0270 OSLO

Saksnummer	5302751
Pinkode	1602
Dokumentdato	17.01.2023
Kontrolldato	16.01.2023
Målernummer	7359992898598306
Inspektør	Stephanie Knudsen
Nettkunde	Kjell Mikal Olsen

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 16.01.2023 i Munkedamsveien 74, etasje U, 0270 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/elreg-ui/>

Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.

Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **16.04.2023**, varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5302751.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Stephanie Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

Vedlegg: Energiattest

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:

Avvik:

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Vedlegg: Energiattest



Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Kjell Mikal Olsen
Munkedamsveien 74
0270 OSLO

Saksnummer	5302751
Pinkode	1602
Dokumentdato	17.01.2023
Kontrolldato	16.01.2023
Målnummer	7359992898598306
Inspektør	Stephanie Knudsen
Nettkunde	Kjell Mikal Olsen

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 16.01.2023 i Munkedamsveien 74, etasje U, 0270 OSLO.
Til stede ved kontroll: Kjell Mikal Olsen

Registrerte avvik:

Kjøkken

1. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til mikrobølgeovn og kjøkkenvifte bak kjøleskap.

Registrerte anmerkninger:

Kjøkken

1. Ikke tilgang til stikkontakt til oppvaskmaskin og kjøkkenvifte.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

Vedlegg: Energiattest

Fakturagrunnlag

Fakturagrunnlagsnummer:	24480
Kundenummer:	51622
Dato:	2023-03-21
Montør:	2023-03-21
Arbeid start:	13:00:00
Arbeid slutt:	16:00:00

Utført oppdrag

Steder:	Utført oppdrag
Kjøkken	Lagt opp og montert en ny stikkontakt bak kjøleskap til vifte og micro.
Sikringsskap	Byttet ut 5 stk eldre automatsikringer til nye kombivern.

Produkter:

Beskrivelse	Antall	Total pris (eks. mva.)
Timepris	2	1590.00
Oppmøte	1	650.00
24 timer service telefon i 12 måneder	1	0.00
Service garanti innen 72 timer i 12 måneder	1	0.00
Saksbehandling Everket rapporter	1	999.00
Feste/koblings materiell	1	990.00
PR 500V 2X2,5 ER/2,5MM ² DRAKA	3	387.00
RS1090PT STIKKONTAKT 2X16/2 + J PH	1	419.00
JORDFEILAUTOMAT ACTI9 IC60 RCBO 2P 10A 30MA C 10KA A	2	2178.00
JORDFEILAUT. ACTI9 IC60 RCBO 2P 20A 30MA C 10KA A I2=1,3	1	1089.00
JORDFEILAUT. ACTI9 IC60 RCBO 2P 15A 30MA C 10KA A I2=1,3	2	2178.00

Total sum:

Sum arbeid:	2240.00
Sum materiell:	8240.00
Oppstartskostnad:	0.00
Mva:	2620.00
Totalt:	13100.00

Vedlegg: Energiattest

Hva er prisene basert på?

Betalingsgrunnlaget er basert på prisene våre og omfanget som ble avtalt da du bestilte oppdraget. Prisene våre er:

- Standardoppdrag
 - Oppmøte: 650 kroner + mva.
 - Timepris: 795 kroner + mva.
- Døgnvakt
 - Timepris: opp til 6000 kroner + mva.
- Tímearbeid kan også inkludere reisetid og administrasjon. Hvis elektrikerer må hente tilleggsmaterialer, på grunn av ukjente apparater eller anlegg som ikke ble beskrevet i bestillingen, fakturerer vi for reisetiden.
- Priser for materiell og produkter kommer i tillegg.
- Avbestiller du senere enn 24 timer før oppstart, må du betale full pris.
- Du betaler ikke for befarer eller eventuelt reklamasjonsarbeid.

Hvilke materialer har vi brukt?

Vi bruker bare godkjente materialer og produkter og legger vekt på kvalitet i alle ledd for å øke sikkerheten og holdbarheten. Materialet vi bruker, kan derfor ikke sammenlignes med kvaliteten og prisen billigkjeder tilbyr. Derfor koster det mer enn hvis du kjøper materiell selv.

Hvem er ansvarlig for å betale?

Det er alltid den som har bestilt oppdraget, som er ansvarlig for å betale. Vi kan ikke ta hensyn til avtaler mellom deg som kunde og andre parter u2013 som utleier, leietaker, sameie, borettslag eller kommunale myndigheter. Vi gir ikke forlenget betalingsfrist, selv i slike tilfeller.

Hvor finner du dokumentasjonen?

All lovpålagt dokumentasjon for det utførte arbeidet ligger arkivert i 5 år i vårt digitale kunderegister på <https://www.kunde.boligelektriker.no>. Du logger deg enkelt på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført. Vi sender gjerne papirene i posten mot et tilleggsgebyr på 100 kroner + mva.

Sender vi betalingsgrunnlaget på e-post?

Nei, vi sender ikke betalingsgrunnlaget på e-post, men du kan alltid finne betalingsgrunnlaget i vårt digitale kunderegister på <https://www.kunde.boligelektriker.no>. Logg deg på med brukernavn og passord, som du får tilsendt på SMS etter at jobben er utført.

Reklamasjon: Hva gjør du hvis du oppdager en feil eller skade?

- Ring oss på 02424 for å melde fra om feil eller skader på arbeid vi har utført. Våre telefontider er 08:00u201316:00 fra mandag til fredag. Husk å ha kundennummeret ditt og nummeret på betalingsgrunnlaget klart, slik at vi kan hjelpe deg.
- Hvis du oppdager en feil, vil en av våre elektrikerer reparere feilen så snart som mulig og senest innen en uke. Skulle situasjonen være livsfarlig, retter vi feilen umiddelbart.
- Hvis du oppdager en skade, ber vi om at du varsler oss så snart som mulig, slik at vi får meldt fra til forsikringsselskapet vårt og kan rette opp i saken.
- Ved reklamasjon trenger du ikke betale. Hvis det viser seg at feilen eller skaden ikke er reklamasjon, vil våre vanlige priser gjelde. Får du en annen leverandør til å reparere feilen eller skaden, må du dekke disse utgiftene selv.
- Det er 5 års garanti for privatpersoner, 1 år for firmakunder.

Hva skriver du under på?

Du betaler for det som er spesifisert i dette betalingsgrunnlaget. Ved å skrive under her, bekrefter du

- at du har fullmakt til å bestille arbeidet av Boligelektriker AS
- at du aksepterer bruken av materiell og produkter, tidsforbruket, plasseringen av utstyret, ledninger og prisene i betalingsgrunnlaget
- at dette undertegnede betalingsgrunnlaget går foran alle eventuelle muntlige avtaler

Dato: **Montør:**

Boligelektriker AS - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
<https://www.boligelektriker.no>



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 000**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 600**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 100**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Oppdragsnr: 2802250175 / Endre Bleie Haagensen, tlf. 41175607

Munkedamsveien 74, 0270 Oslo

Gnr. 211, bnr. 141, snr. 5 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 2802250175
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.05.2025

Endre Bleie Haagensen
Eiendomsmegler

411 75 607
endre.haagensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no