NORDVIK

Munkedamsveien 68A

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Munkedamsveien 68A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
87	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms i flott, klassisk bygård. Fast parkeringsplass. Generøs takhøyde på 3 m. Attraktiv og rolig beliggenhet

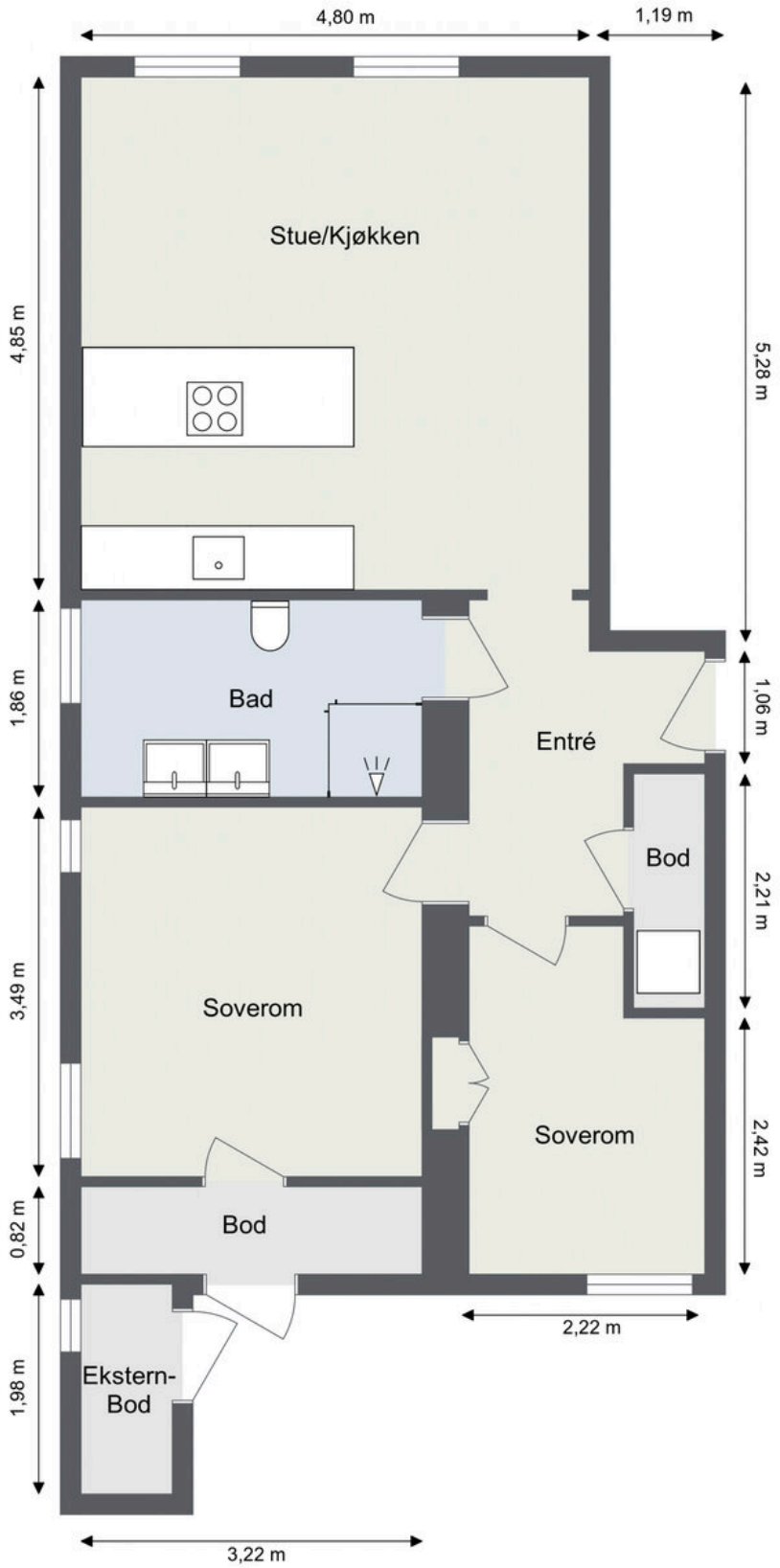
Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 590,-**
Totalpris	**7 688 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 940,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1887**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner ved Ole K. Skretteberg har gleden av å presentere Munkedamsveien 68A. En lekker og innbydende 3-roms selveierleilighet i en flott, klassisk bygård fra 1887. Leiligheten kombinerer historisk sjarm med moderne bokomfort, og byr på en fin planløsning med romslige oppholdsrom, store vindusflater og generøs takhøyde på opptil 3 meter i stuen.

-Perfekt beliggenhet med få minutters gange til bl.a Solli plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og Frognerkilen
-Bygården ble renovert i 2016
-Egen, fast parkeringsplass med mulighet for el-billader
-Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
-God planløsning med lyse, romslige oppholdsrom
-Flere hyggelige caféer og parkanlegg i nærområdet.
-Lave felleskostnader
-2 boder

Tyder


4,80 m
1,19 m
Stue/Kjøkken
4,85 m
5,28 m
Bad
Entré
1,86 m
1,06 m
Bod
2,21 m
Soverom
3,49 m
Soverom
2,42 m
Bod
0,82 m
2,22 m
Ekstern-
Bod
1,98 m
3,22 m


THIS
KITCHEN
IS FOR
DANCING


THIS
KITCHEN
IS FOR
DANCING


















OSLO


LAUNDRY GUIDE




Esther Haas


Esther Haase
THIS KITCHEN IS FOR DANCING
HVERDAGSMAT


PHOTOGRAPHS



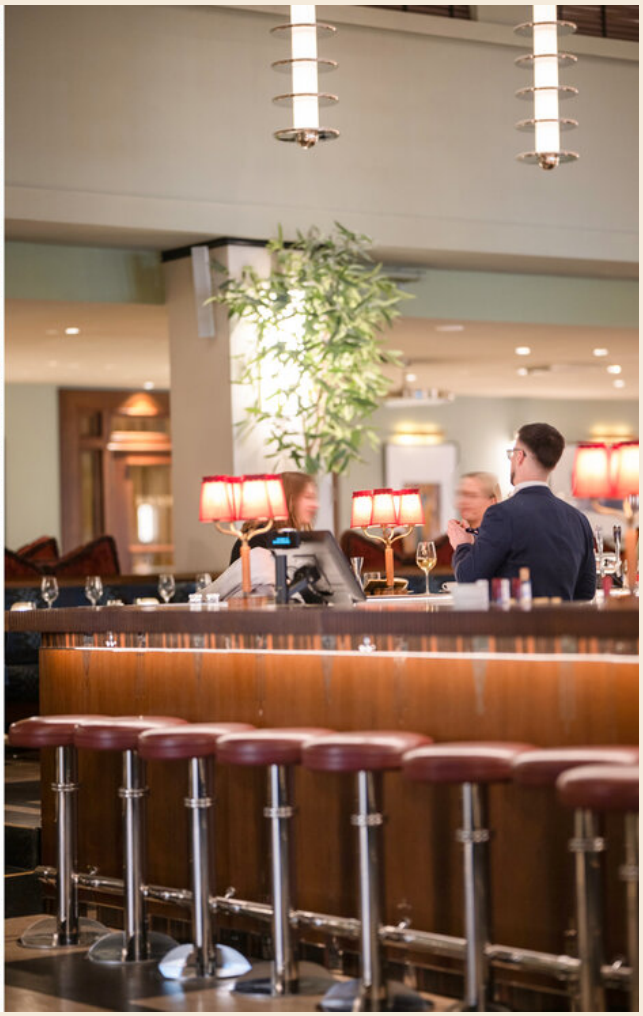



Olaf Bulls plass


apert bakeri




SOMMERRO






welcome
KONGEN
Beach Club





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0116/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Munkedamsveien 68A, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 138, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nathaniel Alexander Rolid Bergquist

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 701 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1887

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Velkommen til Munkedamsveien 68A. Lekker og innbydende 3-roms selveierleilighet i en vakker, klassisk bygård fra 1887. Leiligheten kombinerer historisk sjarm med moderne bokomfort, og byr på en attraktiv planløsning med romslige oppholdsrom, store vindusflater og generøs takhøyde på opptil 3 meter i stuen. Leiligheten har en fin standard og ble i stor grad oppgradert i 2016.

De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære gjennom hele boligen. Planløsningen gir en naturlig flyt mellom rommene og gjør leiligheten både funksjonell og trivelig å bo i. I tillegg disponerer boligen to boder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Til leiligheten medfølger det egen, fast parkeringsplass med mulighet for etablering av elbillader. Samtidig har leiligheten lave felleskostnader, noe som bidrar til en forutsigbar og lav bokostnad.

Beliggenheten på Frogner/Skillebekk er blant byens mest ettertraktede. Her bor du med få minutters gange til Solli plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og Slottsparken.

Området kjennetegnes av klassiske bygårder, grønne parkanlegg, hyggelige kaféer og populære restauranter. Nærmeste nabo er Ankerhagen v/Bervens løkke, som gir et grønt innslag i det urbane bylivet. For den aktive finnes et bredt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Morgenbad på Tjuvholmen, spaserturer langs Frognerkilen og trening på SATS Solli er bare noen av mulighetene. Like i nærheten ligger også Sommerrokvartalet, som byr på restauranter, barer, kulturtilbud og Vestkantbadet. Hverdagen gjøres enkel med flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, og populære Babbo Collective ligger kun 50 meter fra ytterdøren, Perfekt for morgenkaffen og ferskt surdeigsbrød.

Standard
Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
Tapet, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
Sparklet og malte plater.

Diverse:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i soverom (lite). Plassbygget skap med glatte fronter i soverom (stort). Garderobeløsning med stang og hyller i bod (stort soverom).

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Bad:
Flislagt bad med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Ventilasjon/sanitær:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i himling i bod med opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper er montert ved berederen.

Dører:
Profilerte innerdører. Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand. Dør mot ekstern bod (baktrapp) i brannklasse EI-30. Dør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand mot baktrapp.

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

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 14

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Utgifter knyttet til p-plassene som snømåking, vedlikehold, drift av el-billader fordeles etter antall plasser og kommer i tillegg til fellesutgifter. Dette faktureres 1 gang pr. år. For 2025 var kostnaden kr 19 463,-.

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

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 2.etasje (baktrapp) og kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
- Vindu med tolags isolerglass i bod (baktrapp), produsert i 2016. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2016.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.

- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.
- Felles brannvarslingssystem.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Alle utleieforhold under 30 dager i varighet, skal godkjennes av styret. Døgnutleie og typisk utleie av typen Air bnb og den slags er ikke tillatt i sameiet. Dette gjelder også dersom fremleietager ønsker å videreutleie. (Evt: Utleieforhold under 30 dager er ikke tillatt i sameiet.) Ref vedtektenes pkt. 6

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, entré, bad og soverom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 8 367 kWh for 2025. Spotprisavtale. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Det er dokumentasjon for utført eltilsyn datert 12.08.2024.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 940,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring av bygning, tv/internett, strøm fellesareal, mindre vedlikehold, trappevask og regnskapsførsel.

Det må påregnes utgifter ifm. p-plassen. Se pkt. parkering.

Felleskostnadene er besluttet økt til kr. 3 290,- per måned for denne seksjonen f.o.m 1.september 2026

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 1 023,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 942 318,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 769 272,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68, orgnr. 991 419 772

Om sameiet
Sameiet består av 11 boligseksjoner.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 707,- pr. 23.02.2026

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP457585.9.2.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 711 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og diverse beplantninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Munkedamsveien 68A - 3-roms selveierleilighet i flott, klassisk bygård fra 1887 med en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner/Skillebekk. Området består av klassiske bygårder, hyggelige parker, trivelige kaféer og restauranter, samtidig som det er enkel tilgang til byens alle fasiliteter og livlige sentrum. Umiddelbar nærhet til Aker Brygge, morgenbad på Tjuvholmen og det pulserende Sommerrokvartalet. Hotell Sommerro byr på både flotte spisesteder dag- og kveldstid med live underholdning og Vestkantbadet. Boligen ligger kun noen minutters gange fra Slottsparken. I nærheten av boligen finner man også flere hyggelige kaféer og restauranter, hvor man kan nyte både lunsjer og middager. Kaffe og surdeigsbrød kan hentes fra populære nabolagskafeen Babbo Collective som ligger 50 meter unna. Flere dagligvarebutikker i nærheten og for den som vil ta en tur til parken er Ankerhagen nærmeste nabo. For den treningsglade er Sats Solli rett rundt hjørnet ellers mulighet for lek, trening og ballspill på trafotaket v/Bervens løkke.

Nærområdet har et bredt utvalg av butikker og shoppingmuligheter, fra trendy motebutikker i Skovveien til lokale spesialforretninger ved Solli plass. Et stort utvalg av hyggelige nisjebutikker i Skovveien, Frognerveien og Bygdøy Allé gir tilgang til alt du trenger i nærområdet. Offentlig transport er tilgjengelig rett i nærheten, og det er enkelt å komme seg rundt med t-bane, tog, flytog, buss eller trikk. Parkveien 71B ligger i et attraktivt nabolag, med skoler og barnehager i nærheten. Dette er en bolig som tilbyr det beste av bylivet, kultur og naturopplevelser.

Tur- og rekreasjonsområder:
Fra boligen har du gangavstand til det meste byen har å tilby. Frognerkilen ligger like i nærheten, med enkel adkomst til Bygdøy og områdets unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt populære badeplasser langs fjorden. Bygdøy er kjent for sine flotte turstier og friluftsområder som kan benyttes året rundt. Det er også kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen. I nærområdet finnes flere grønne lunger som Slottsparken, Ankerhagen og Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innen gangavstand og byr på store grøntarealer, tennisbaner og badeanlegg.

Spisesteder og byliv:
Beliggenheten gir enkel tilgang til et rikt utvalg av restauranter, kafeer og butikker på Solli plass, i Frognerveien og Niels Juels gate. Aker Brygge og Tjuvholmen med et bredt spekter av forretninger, serveringssteder og attraktive shoppingmuligheter.

Offentlig kommunikasjon:
Området har svært gode kollektivforbindelser. Nationaltheatret stasjon ligger i gangavstand og tilbyr alle T-banelinjer, tog og Flytoget. I tillegg finnes trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet i Cort Adelers gate, samt et bredt utvalg busslinjer fra Solli plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggemelding fra 1887. Det foreligger ferdigattest for sammenslåing leiligheter og bruksendring av kjeller datert 18.07.2018

Det foreligger ellers ferdigattest for flere forhold gjennom tidene for Munkedamsveien 68. Disse er vedlagt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er planlagt mellom 2200–3000 boliger på Filipstad. Se https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen/filipstad/

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

301/211/138/14:
03.05.1887 - Dokumentnr: 900233 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:138 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1965 - Dokumentnr: 517549 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr frostfri fundamentering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:138 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1972 - Dokumentnr: 500472 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:138 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1988 - Dokumentnr: 16364 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER 85% AV LÅNETAKST GODKJENT AV FORSIKRINGSRÅDET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:138 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1995 - Dokumentnr: 66002 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 377/876
Oppdeling av:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 131/876
Oppdeling av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/876
Oppdeling av:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/876
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/803

02.08.2011 - Dokumentnr: 604468 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 28/803

05.04.2019 - Dokumentnr: 411080 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/803
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke x 2 kr. 580,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Faktureres selger direkte) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Faktureres selger direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 855,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Ole K. Skretteberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97621203

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Munkedamsveien 68A

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	7 min 🚗 2.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	8 min 🚗 2.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	6 min 🚶 0.5 km

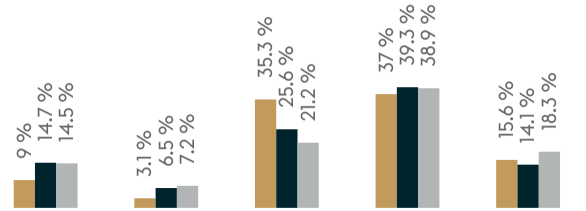
Offentlig transport

Observatoriegata	Linje 21	3 min 🚶 0.2 km
Ruseløkka	Linje 12	7 min 🚶 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 🚶 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 4.2 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (0-5 år)	66 barn	3 min 🚶 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	121 barn	4 min 🚶 0.3 km
Ankerhagen barnehage (0-5 år)	38 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	6 min
Studio Jobbsprek	7 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MUNKEDAMSVEIEN 68A, 0270 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 138 Seksjon: 14
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	01/06/2026
Utskriftsdato:	08/06/2026
Oppdragsnummer:	99616
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 2.etasje (baktrapp) og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Leiligheter disponerer en biloppstillingsplass i bakgård på felles tomt, ifølge eier.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1887, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nathaniel Alexander Rolid Bergquist
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Nathaniel Alexander Rolid Bergquist , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 138 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	581.7 m²
Eierbrøk seksjon:	70 / 803
Hjemmelshaver:	Nathaniel Alexander Rolid Bergquist
Adresse:	Munkedamsveien 68A, 0270 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/06/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 01.06.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	01/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1887

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	64	2	0	0
Sum bolig:	64	6	0	0
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, To boder	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.
- Felles brannvarslingssystem.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i bod (baktrapp), produsert i 2016.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Dør mot ekstern bod (baktrapp) i brannklasse EI-30.
Dør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand mot baktrapp.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, kjøkken, entré og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i himling i bod med opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper er montert ved berederen.
Tilstandsvurdering:	Berederen er montert i himling over bod og har begrensede adkomstmuligheter. På grunn av plasseringen ble stikkontakt og tilkoblingsplugg ikke kontrollert. Det anbefales å etablere bedre adkomst til berederen for å sikre mulighet for jevnlig kontroll, inspeksjon og vedlikehold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bod. Eier opplyser om at det er montert gulvsluk under vaskemaskin i bod. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, redusert avtrekk av ventiler.
Tilstandsvurdering:	Papirtest av avtrekksventiler indikerte redusert avtrekk. Eier opplyser at service og filterskift ikke er utført i eiertiden. Nevnte forhold redusert luftutskiftning og økt risiko for fukt- og inneklimaproblemer og er derfor gitt TG2. Det anbefales service på ventilasjonsanlegget samt utskifting av filtre anbefales. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkenkran ved skyllekum er ikke tilfredsstillende festet. Forholdet kan medføre økt belastning på tilkoblinger og risiko for lekkasjer med påfølgende fuktskader. Utbedring av innfestingen anbefales. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert fuktmerker og misfarging i parketten i stue/kjøkken. Skaden vurderes å være et resultat av lokal fuktpåvirkning (lekkasje fra blomsterpotte) og fremstår hovedsakelig som en kosmetisk skade. Ved fortsatt eller gjentatt fuktbelastning kan det oppstå ytterligere skader i form av oppsvelling, deformasjoner og økt slitasje på gulvmaterialet. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er registret rift i tapet ved ett vindu i stue, i en helhetsvurdering fremstår innvendige veggoverflater med normal bruksslitasje og er derfor gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3.01 m målt i stue/kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,80 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i soverom (lite). Plassbygget skap med glatte fronter i soverom (stort). Garderobeløsning med stang og hyller i bod (stort soverom).
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Stue/kjøkken, entré, bad og soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 12.08.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Slukrenne i plast i dusjsonen.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Blandebatteriene ved servantene er ikke tilfredsstillende festet. Forholdet kan medføre økt belastning på tilkoblinger og risiko for lekkasjer med påfølgende fuktskader. Utbedring av innfestingen anbefales.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nathaniel A R Bergquist	9578-5997-4-2293912	2026-06-01 13:11:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkedamsveien 68A, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nathaniel Alexander Rolid Bergquist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP457585.15.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nathaniel A R Bergquist	**2026-06-01**

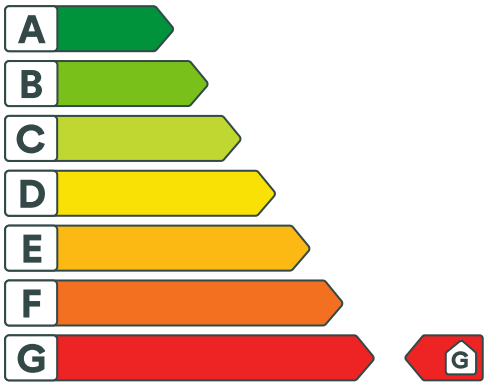
Identifikasjon

Nathaniel A R Bergquist

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



Adresse	
Munkedamsveien 68A, 0270 OSLO	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306961**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493703**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1886**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
296,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
296,64 kWh/m²	**19 875 kWh**



Munkedamsveien 68A, 0270 OSLO

Detaljering

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

Munkedamsveien 68A, 0270 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Styrets årsberetning for 2025- Sameiet Munkedamsveien 68

1 Styrets arbeid

Styret har i 2025 bestått av Olav Nortun (styreleder), Lars-Inge Vik Nilsen (nestleder og kasserer), Heidi Moseng og Tone Gjerde (styremedlem). Styret har i 2025 fulgt opp driften av sameiet forløpende med 2 formelle styremøter samt noen uformelle møter og dialog pr. telefon.

Styret har utført sitt arbeid vederlagsfritt.

2 Virksomhetens art

Sameiet Munkedamsveien 68 består av ett bygg med 11 seksjoner. Boligseksjonene er fordelt over kjeller, tre etasjer og loft.

Sameiet Munkedamsveien 68 er registrert i Brønnøysundregisteret med

org. nr.991 419 772

3 Forutsetningene for fortsatt drift

Sameiets egenkapitalsituasjon gir grunnlag for fortsatt drift. Sameiet hadde i 2025 et overskudd på kr. 16 983,-. Overskuddet overføres til egenkapitalen som er på kr. 134 297,-

4 Arbeidsmiljø

Sameiet hadde i 2025 ingen ansatte.

5 Ytre miljø

All oppvarming er basert på elektrisitet.

6 Overdragelser i 2025

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68 GNR. 211, BNR. 138, SNR. 7 I OSLO KOMMUNE

Der er ingen overdragelser i 2025

7 Innleie av trappevask

I 2025 ble trappevask leid inn fra Trappevaskservice AS. Kostnaden var kr. 37 116,-

8 Dugnader

Det har ikke vært gjennomført dugnad i løpet av 2025

9 Fellesutgifter (inntekter til sameiet)

Satsen for fellesutgifter var for 2025 42,- per kvm.

Dette medfører en inntekt på kr. 33 726,- per måned.

Det har i tillegg blitt innbetalt kr 26 830,- fra sameierne for utfakturerte fellesutgifter

uteareal.

10 Lån og gjeld

Sameiet har ikke lån eller gjeld.

11 Forsikring av sameiet

Sameiet er forsikret gjennom If - polisenr. SP0000457585.9.1.

Dette kostet kr. 89 157,- i 2025.

12 Vedlikehold/drift

Følgende vedlikehold er gjennomført i 2025:

I løpet av året ble det foretatt enkelt vedlikehold. I tillegg ble det gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og brannslukningsanlegg.

13 Kommunale avgifter

Det ble i 2025 betalt kr. 161 845,- i kommunale avgifter.

14 Utgifter til elektrisk strøm

Sameiet betaler strøm for lamper i trapper og felles ganger, samt lys utendørs. Det ble i 2025 betalt kr 17 360,- for elektrisk strøm.

Det ble inngått avtale om Norgespris fra 1. oktober 2025 til 31.12.2026.

15 Konsulenthonorarer etc.

Følgende honorarer ble utbetalt i 2025:

- Honorar til regnskapsfører kr. 21 875,-

16 Regnskap

Regnskapet for 2025 viser overskudd på kr. 16 983,-. Styret foreslår at overskuddene overføres fra til egenkapitalen.

Ellers vises det til resultatregnskapet for 2025 samt balanse per 31.12. med noter. I tillegg henvises det også til budsjett for 2025.

Styret benytter nettbank i DNB for sameiet. Lars-Inge Vik Nilsen styrer denne.

17 Annet

Parkeringsplasser/uteområdet

Snøbrøyting, vår- og høstrengjøring utføres av Vaktmesterkompaniet. For 2025 var kostnadene kr. 19463,- for snøbrøyting og feiing. Beløpet er dekket inn ved ekstra innbetaling fra sameierne ref. vedtektene. Det ble ikke utført vår/høstrengjøring.

Styrets årsberetning for 2025- Sameiet Munkedamsveien 68

Oslo, 26. mai 2026

Olav Nortun	Heidi Moseng
Lars-Inge Vik Nilsen	Tone Gjerde

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68
RESULTATREGNSKAP

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Utfakturerte fellesutgifter		404 712	391 864
Utfakturert fellesutg./omsetningsbidrag elbilanlegg		16 276	33 381
Utfakturerte fellesutgifter uteareal		19 460	18 144
Annen inntekt		-	5 779
Sum driftsinntekter		440 448	449 168
Lokalkostnader inkl. uteareal		291 895	290 367
Reparasjon og vedlikehold		10 079	20 997
Ladeanlegg		11 267	3 595
Honorarer	2	21 875	21 875
Forsikring		86 149	77 944
Andre driftskostnader		2 200	2 525
Sum driftskostnader		423 465	417 303
Driftsresultat		16 983	31 865
Ordinært resultat		16 983	31 865
Årets overskudd		16 983	31 865
Overføringer:			
Annen egenkapital	3	(16 983)	(31 865)
		(16 983)	(31 865)

Org. nr. 991419772

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68
BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER	Note	2025	2024
Fordringer:			
Fordring på sameiere		9 173	1 296
Forskuddsbetalte kostnader		46 495	43 487
		55 668	44 783
Bankinnskudd og lignende:			
Bankinnskudd		81 791	93 127
Sum omløpsmidler		137 459	137 910
SUM EIENDELER		137 459	137 910
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	3	134 297	117 314
Sum egenkapital		134 297	117 314
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		3 162	2 938
Forskuddsbetalte fellesutgifter		0	17 658
Annen kortisiktig gjeld			
		3 162	20 596
Sum gjeld		3 162	20 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 459	137 910

Oslo den, 26.3.2026

Olav Magnus Nortun
styrets leder

Heidi Moseng

Lars-Inge Vik Nilsen

Tone Merete Gjerde

Org. nr. 991419772

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68
Noter til regnskapet for 2025

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:
Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Note nr. 2 - Godtgjørelse til revisor m.m

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.
Selskapet er fra 2018 et boligsameie og er ikke revisjonspliktig.
Sameiet har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorarpost består av følgende:

Regnskapshonorar	21 875
	21 875

Note nr. 3 - Egenkapital

	Annen egenkapital	*Sum*
Pr. 01.01.25	117 314	117 314
Årets resultat	16 983	16 983
Pr. 31.12.25	134 297	134 297

INNKALLING TIL SAMEIEMØTE

Ordinært møte i Sameiet Munkedamsveien 68 avholdes mandag 03. juni 2025 kl. 18:00
i Munkedamsveien 68, 0270 Oslo.

Vi forslår at sameiermøtet gjennomføres digitalt.

Følgende saker foreligger til behandling:

Sak 1: Konstituering
- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av referent og person til å skrive under protokollen
- Godkjenning av møteinnkalling og sakliste

Sak 2: Styrets årsberetning for 2025
Følger vedlagt

Sak 3: Årsregnskap for 2025
Regnskapet for 2025 følger vedlagt

Sak 4: Budsjett for 2026
Styret har satt opp budsjett for 2026, med samlede utgifter for ordinær drift kr. 438 515,- Inntektene er beregnet å bli kr. 404 712,- ut ifra dagens husleieinntekter som er på kr. 42,- per kvm.

Forslag til budsjett for 2025 følger vedlagt.

Sak 5: Valg av styre
Styreleder: Olav Magnus Nortun, ikke på valg
Nestleder og kasserer: Lars-Inge Vik Nilsen, ikke på valg
Styremedlem: Heidi Moseng, ikke på valg
Styremedlem: Tone Gjerde, på valg for 2 år

Sak 6: Andre saker
Ingen

Sak 7: Innkommet saker
Hvis forslag mottas.

Oslo, 26. mai 2025
Styret i Sameiet Munkedamsveien 68

Olav Magnus Nortun (s), Leder i styret	Lars-Inge Vik Nilsen (s), Nestleder	Heidi Moseng (s), Styremedlem	Tone Merete Gjerde (s), Styremedlem

Vedlegg:
1. Styrets årsberetning for 2025
2. Regnskap m/noter for 2025
3. Forslag til budsjett for 2026

Sameiet Munkedamsveien 68 **Budsjett ordinær drift**

Utgiftspost	Budsjett 2026	Påløpt 2025	Budsjett 2025	Påløpt 2024	Budsjett 2024	Påløpt 2023
Forsikring IF	kr 99 000,00	kr 89 157,00	kr 89 000,00	kr 80 130,00	kr 80 000,00	kr 73 573,00
Trappevask	kr 39 000,00	kr 37 116,30	kr 37 000,00	kr 35 250,00	kr 35 250,00	kr 30 941,00
Kommunale avgifter	kr 164 000,00	kr 161 845,00	kr 164 000,00	kr 149 969,00	kr 135 000,00	kr 128 772,00
Strøm fellesområder	kr 17 500,00	kr 17 359,86	kr 16 000,00	kr 23 405,00	kr 18 000,00	kr 16 002,00
TV/Bredbånd	kr 70 500,00	kr 68 508,00	kr 68 000,00	kr 65 639,00	kr 60 000,00	kr 59 084,00
Regnskapsfører	kr 22 000,00	kr 21 875,00	kr 22 000,00	kr 21 875,00	kr 16 250,00	kr 16 250,00
Revisor	kr -		kr -	kr -	kr -	kr -
Advokat	kr -		kr -	kr -	kr -	kr -
Huseiernes landsforbund	kr 2 290,00	kr 2 200,00	kr 2 130,00	kr 2 130,00	kr 2 130,00	kr 1 990,00
Serviceavtale på vanntåkeanlegget	kr 12 375,00		kr 12 500,00	kr 12 375,00	kr 10 000,00	kr 10 298,00
Serviceavtale på vanntåkeanlegget (skade)	**kr -**		**kr -**	kr -	kr -	kr 117 825,00
Kontroll brannanlegg	kr 9 350,00		kr 9 000,00	kr 8 622,00	kr 10 000,00	kr 16 929,00
Vedlikehold og diverse	kr 2 500,00	kr 79,00	kr 2 500,00	kr 395,00	kr 2 500,00	kr 13 430,00
Renhold/snømåking parkering	kr -	kr 19 463,47	kr -	kr 18 141,00	kr -	kr 16 974,00
Forsikringsoppgjør/egenandel	kr -	kr 10 000,00	kr -	kr -	kr -	kr -
Strøm ladepunkt	kr -		kr -	kr -	kr 10 000,00	kr 9 394,00
Movel/Aeno	kr -	kr 7 367,18	kr -	kr 3 266,25	kr -	kr 3 301,00
SUM	**kr 438 515,00**	**kr 434 970,81**	**kr 422 130,00**	**kr 421 197,25**	**kr 379 130,00**	**kr 514 763,00**

* Tilleggskostnader som fordeles over antall P-plasser
* Tilleggskostnader som fordeles over eierbrøk

	per måned	Antall måneder	per år
Inntekter 2026	kr 33 726,00	8	kr 269 808,00
	kr 37 741,00	4	kr 150 964,00
Sum 2026			**kr 420 772,00**

Husordensregler for Sameiet Munkedamsveien 68

Sameiets husordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant seksjonseierne. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboerne trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

1. Plikt til å følge husordensreglene: Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle som gis adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig. Ved utleie er seksjonseier pålagt å informere leietager om Sameiets husordensreglement.

2. Kontaktopplysninger: Seksjonseier skal holde forretningsfører/styret oppdatert på eget telefonnummer og e-postadresse. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for å holde forretningsfører/styret oppdatert på leietakers kontaktopplysninger. Utleie under en varighet på 30 dager skal på forhånd være godkjent av styret.

3. Ytre orden og fellesrom
Alle fellesarealer som trappeoppganger og fellesrom må ikke belastes med uvedkommende gjenstander som blant annet møbler og kasser og annet. Dette er spesielt viktig for å sikre fri ferdsel i tilfelle brann. Sykler henvises til anvist sted på gårdsplass. Styret kan ved overtredelse, uten varsel, beordre bortkjøring for eiers regning. Sameiet er ikke erstatningsansvarlig.

Ytterdører og dører til fellesrom skal holdes låst til enhver tid. Dørene til gangene skal alltid være lukket, da disse er branndører. Åpning av ytterdøren via porttelefonen skal kun skje når man er kjent med hvem som ringer på.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelcontainerne. Avfallet skal kildesorteres i henhold Oslo kommunes anvisninger. (Den ene containeren er kun til husholdningssøppel og den andre kun til aviser og annet papiravfall. Annet søppel må leveres til en avfallstasjon).

Røyking i innvendige fellesarealer samt området knyttet til byggets innganger er ikke tillatt.

4. Indre orden og støy
Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Sameier er selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flytting.

Normalt bør støy som åpenbart er til sjenanse for naboene må ikke finne sted i tiden mellom kl. 23.00 – 08.00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helg og helligdager. Bruk av TV og musikkanlegg må tilpasses dette. Kan dette ved enkelte anledninger ikke unngås, bør en utvise det hensyn å varsle naboene på forhånd. Oppussing og vedlikehold skal ikke skje i dette tidsrommet. Ved større arbeider skal styret varsles.

Ved oppussing og lignende av leiligheten skal det ikke bankes og bores mellom kl. 20.00 og kl. 09.00, lør/søn- og helligdager heller ikke før kl. 13.00. Ellers skal det henges opp nabovarsel om når arbeidene forventes å pågå og hvem som er kontaktperson og mobilnummer vedkommende kan nås på. Oppgangene skal holdes rene og ryddige for bygningsmaterialer og støv, av seksjonseier.

15.august 2018

5. Husdyrhold
Dyr må ikke holdes i seksjonene hvis de er til sjenanse for de øvrige sameiere. Styret kan pålegge og fjerne husdyr som er til ulempe for naboer og andre berørte.

6. Innboforsikring med ansvarsdekning: Den enkelte sameier plikter å være ansvarsforsikret for skader han/hun uaktsomt kan pådra andre sameiere. Ved utleie plikter eier å sørge for at vedkommende leietaker har tegnet slik forsikring.

7. Sameiets forsikringsselskap: Styret skal godkjenne bruk av sameiets forsikring. Mindre skader og skader som skyldes manglende vedlikehold eller grov uaktsomhet fra beboer/seksjonseier, kan ikke påregnes dekket av sameiet av hensyn til skadestatistikken/forsikringspremien.

8. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt: Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig oppgradering av egen seksjon, herunder alle elektriske ledninger og sikringsskap, sluk på bad samt vann og avløpsrør samt tilknytning til felles røropplegg. Seksjonseier er ansvarlig for skade på andres leilighet eller bygget for øvrig som skyldes manglende vedlikehold og ettersyn av egen leilighet eller annen uaktsomhet.
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige fasadeinnretninger.
Seksjonseier skal vedlikeholde/oppgradere badet i sin seksjon slik at det er tett og ikke forårsaker fuktskader på fellesarealer eller andre seksjoner. Følgeskader av slik manglende vedlikehold skal erstattes av seksjonseier.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller fellesinnretninger må ikke foretas. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Seksjonseier er objektivt ansvarlig for eventuelle skader slike endringer måtte påføre andre seksjonseiere eller sameiet.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at fagfolk må benyttes ved rørlegger- og elektrikerarbeider. Sameiet kan kreve godkjennelse av utført arbeid fra autoriserte fagfolk. Seksjonseier vil bli holdt objektivt ansvarlig for skader som på grunn av feil utførelse i egen leilighet, medfører skader på andres leilighet eller fellesarealene og må i så fall kreve regress hos egne handverkere.

9. Vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, i alminnelighet eller etter disse husordensreglene, kan medføre varsel etter eierseksjonsloven. Ved ytterligere overtredelser kan sameiet begjære seksjonen tvangssolgt.

10. Generelt
Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller mangel på aktsomhet. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til sameiet.

15.august 2018

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68

Vedtatt i sameiermøte
den 27.09.2018 endret 25.05.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Munkedamsveien 68, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 138 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 991 419 772.

Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 2018 og 2021.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles 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.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold[1]

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.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2. 3. 4 Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret kan ikke si nei til en seksjonseier som ønsker å etablere et ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid med mindre styret har en saklig grunn til å avslå søknaden. Bestemmelsen gir ikke sameiet noen plikt til å betale for etableringen av ladeplassen.

Samtlige parkeringsplasser er tilleggsareal til spesifikke seksjoner i sameiet. Det kan ikke parkeres utenom disse plassene.

Utgifter som spesifikt har med parkeringsplassene å gjøre (f. eks snømåking, oppmerking etc.) skal belastes de ulike seksjonene spesifikt. En seksjon med flere parkeringsplasser skal således belastes mer en seksjon med kun en plass. Øvrige utgifter ifm. uteareal skal fordeles etter brøk.

2.4 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere 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 brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.
Det vises til eierseksjonsloven § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten samt punkt 10 i vedtektene.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler 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.
Det vises til eierseksjonsloven § 33.Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

For vedlikehold og drift av parkeringsplasser fordeles kostnaden på den enkelte seksjons parkeringsplass(er) og betales som ekstraordinær innbetaling til sameiet når denne type utgifter oppstår. Som regel er dette knyttet til rengjøring og snømåking.

5. 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. UTLEIE

Alle utleieforhold under 30 dager i varighet, skal godkjennes av styret. Døgnutleie og typisk utleie av typen Air bnb og den slags er ikke tillatt i sameiet. Dette gjelder også dersom fremleietager ønsker å videreutleie.

(Evt: Utleieforhold under 30 dager er ikke tillatt i sameiet.)

7. SAMEIERMØTET

7. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[2]

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

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

7. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

[2] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett.
- Valg av styreleder og styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- 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 utover 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  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 møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. STYRET

8. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 - 4 medlemmer.[3]
Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

8. 2 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 sameiermøtet.

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

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

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

8. 3 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 stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,

[3] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Eierseksjonsloven § 48.Inhabilitet

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

11. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett 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 § 35 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen 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.

13. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. FORRETNINGSFØRER

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

16. REVISJON OG REGNSKAP

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

Sameiermøtet kan velge å ikke ha revisor. Sameiermøtet kan også velge å ikke avlevere årsberetning.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er bolig-seksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med gjeldene endringer.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Vår ref: 14-0116/26
Oslo, 20.02.2026

Megleropplysninger på Munkedamsveien 68A - gnr. 211, bnr. 138, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Nathaniel Alexander Rolid Bergquist	Munkedamsveien 68 A, 0270 Oslo	29.03.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Munkedamsveien 68			
Styreleder	Navn: Olav Nortun	Tlf.: 41807899	E-post: onortun@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 211	Bnr.: 138	Snr.: 14	Kommune: 0301
Sameiets org.nr:	991 419 772	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SP457585 14.2			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	TG 14	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjonen			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad: Ja*	Beløp kr: ?	

* Sameiet har bygget infrastruktur for el-bil lading. Den enkelte seksjon må selv installere ladepunkt og bekoste dette iht. leverandørens spesifikasjoner

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må godkjennes av styret

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? Ja	se vedlekter pp 6
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Kun informasjon til styret	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr	
Har sameiet formue? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 134 296,-	Seksjonens andel formue? Kr 11 707,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2940,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. inneværende	Fellesutgiftene inkluderer: Strøm i fellesareal. Mindre vedlikehold. Kom. avg. Forsikring. TV/internett. Trappevask. Regnskap		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6385,-	Kontonummer for betaling: 1638 08 07924	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4375,-	Kontonummer for betaling: 1638 08 07924	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Utgifter knyttet til P-plasser som snømåking, rengjøring, drift av El-kilder fordeles etter antall plasser og kommer i tillegg til fellesutgifter. For Fakturers en gang pr. år

Oslo 23/2 - 2026
Sted, dato

Karl-Inge Vik Nilsen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post o.skretteberg@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Ole K. Skretteberg
Eiendomsmegler MNEF
+47 976 21 203 / o.skretteberg@nordvikbolig.no

Rett kopi bekreftes

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ewa Kufniak 48025380

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Einar Edln	920 172 717	991419772	92890000
Adresse	Postnummer	Poststed	
PB 3151 Elisenberg	0208	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	138	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1,2,7,8,12	915418554	MV 68 II AS	1/1
14	915418554	MV 68 II AS	1/1
4,15	915418538	MV 68 I AS	1/1
3		Lennart Vallner	1/1
5	915571093	MV 68 III AS	1/1
		Fortsetter på egen liste	
	991419772	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 68 *	

* Eier samtykke av 18.12.18

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	36	BG
3	B	48	BG
4	B	106	BG
5	B	76	BG
6	B	145	BG
7	B	74	BG
8	B	45	G
10	B	108	BG
12	B	36	BG
13	B	59	BG
		Nevner = 803	

Rettet opp etter avtale med Einar Edlinn 5/3-2019 Kjell Eggen

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se vedlagte beskrivelse.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **5**

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	28/10-18		KIM JOHNSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	23/9-18		RICHARD JANSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	23/9-18		LARS-INGE VIK WILSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	24/9-18		TERJE HANSEN-TANGEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
SE VEDLEGG 1 *			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

* GNR 206 BNR 1644 AV 18.12.2018

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **5**

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
28/9-18 Oslo	x	LARS-INGE VIK NILSEN
28/9-18 Oslo	x	RICHARD JANSEN
28/9-18 Oslo	x x	TERJE HANSEN-TANGEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	211	138		1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14

Dato	Underskrift	Stempel
30.1.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
14	B	70	BG

VEDLEGG 1

VEDR.: GNR. 211 BNR. 138 I OSLO

RESEKSJONERING

SOM HJEMMELSHAVERE SAMTYKKER VI TIL RESEKSJOENRING AV EIENDOMMEN:

SNR.	EIER	SIGNATUR 1	SIGNTUR 2
1,2,7,8,12,14	915418554 MV 68 II AS	Kim Johansen	
Ettersendt 18.12.18 4,~~5~~ 15	915418538 MV 68 I AS	Kim Johansen	
3	180356[redacted] LENNART VALLNER	Kim Johansen for MV 68 III A/S 18/12-18	
5	915571093 MV 68 III AS	Kim Johansen	
6	111171[redacted] GURO HOLSVE	Guro Holsve	Guro Holsve
	271078[redacted] RICHARD ARNOLD JANSEN	Richard	Jansen
9, 10	985244758 NILSEN EVENT AS	1) Lars-Ingar Vik Nilsen 2) Oddmund Bøhn	3) Tone-C. Vik Nilsen
~~12~~ 13	040461[redacted] KRISTIAN ~~ØKLAND~~ ØGLÆND	Kristian Øglænd	

JEG ER UGIFT

1) LARS - INGE NILSEN
2) ODDMUND BØHN
3) TONE-CHRISTINE VIK NILSEN

GNR. 211
BNR 138
1 over

Fortsettelse punkt. 3

Seksjonsnummer	Fødselsnummer/org. nr.	Navn.	Dagens eierandel
5	915571093	MV 68 III AS	1/1
6	111171[redacted]	Guro Holsve	1/2
6	271078[redacted]	Richard Arnold Jansen	1/2
9	985244758	Nilsen Event AS	1/1
10	985244758	Nilsen Event AS	1/1
13 ~~12~~	040461[redacted]	Kristian ~~Øklan~~ Bøgland	1/1

Vedlegg til pkt. 5

Seksjoner 1, 2, 7, 8, 10 og 12 endres formål fra næring til bolig.

Seksjon 2 og 14 slås sammen og seksjon 2 utgår.

Seksjon 4 og 15 slås sammen og seksjon 15 utgår.

Seksjon 9 og 10 slås sammen og seksjon 9 utgår.

Del av fellesareal innlemmes som hoveddel for seksjoner 1, 4, 6, 8, 10, 12, 13 og 14.

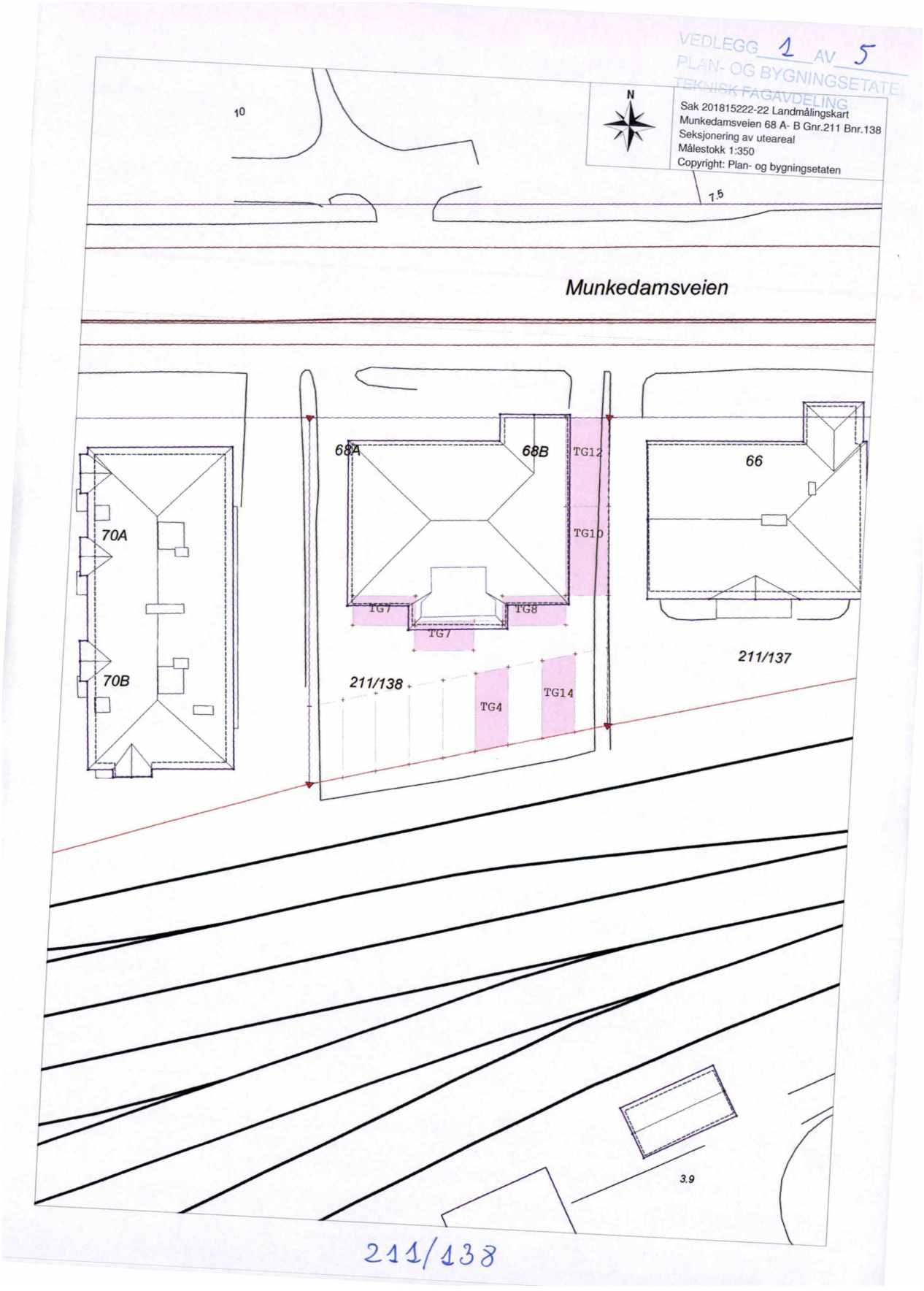
Del av fellesareal legges som tilleggsareal for seksjoner 4, 6, 7 og 12 (boder).

Del av seksjon 7 innlemmes i seksjon 8 som hoveddel, og legges som tilleggsareal for seksjoner 1, 3, 4, 5, 7, 10, 12, 13 og 14 (boder i kjeller), samt overføres til fellesareal.

Tilleggsareal til seksjon 12 innlemmes i hoveddel til seksjon 12.

Tilleggsareal i grunn for seksjoner 7, 2, 15, 14, 12, 9 og 8 overføres henholdsvis til seksjoner 4, 14, 7, 7, 8, 10 og 12.

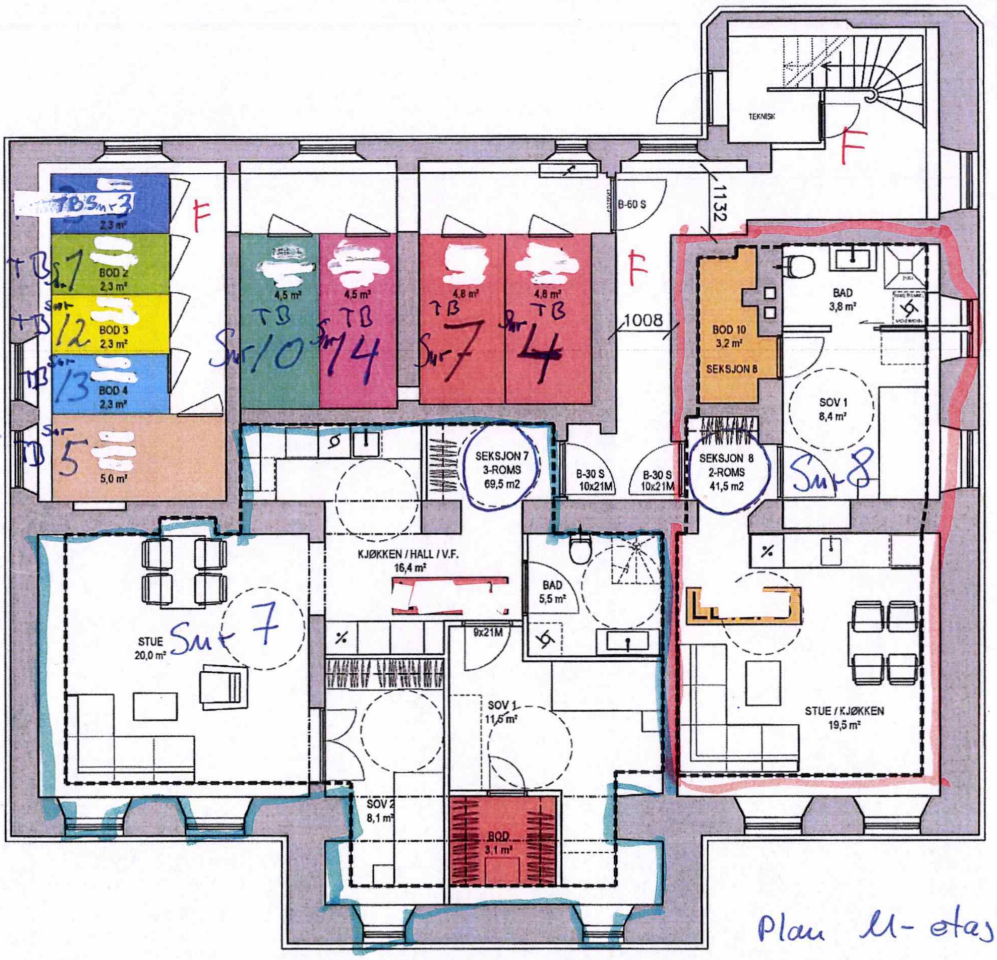
Eierbrøken for samtlige seksjoner endres.


VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Sak 201815222-22 Landmålingskart
Munkedamsveien 68 A- B Gnr.211 Bnr.138
Seksjonering av uteareal
Målestokk 1:350
Copyright: Plan- og bygningsetaten
10
7.5
Munkedamsveien
68A
68B
TG12
TG10
66
70A
TG7
TG8
TG7
70B
211/138
TG4
TG14
211/137
3.9
211/138

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 211 Bnr. 138 i 0301

	SEKSJO
U-ETG.	<50m²
1-ETG.	<50m² <50m² 9
2-ETG.	<50m² 2
3-ETG.	15



Plan U- etasje

211/138

Tekst:	Tegn:	Godkj.:	Dato/Status:	Rev.:
SOM BYGGET B-30, B-60 POS.	ACE	TS	19.02.18	D
FERDIGATTEST	J.A.	TS	24.04.18	E
Eierseksj. boder justert	J.A.	TS	14.05.18	F

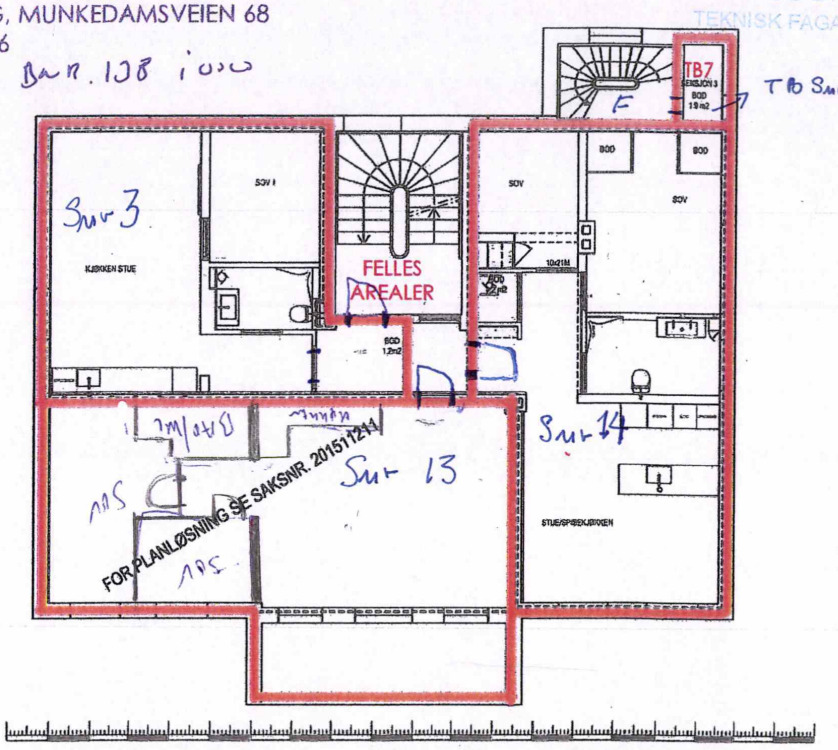
YSADESIGN AS
KONGEN, FROGNERSTRANDA 2
0250 OSLO | NORWAY
+47 23 01 44 00
post@ysa.no | www.ysa.no

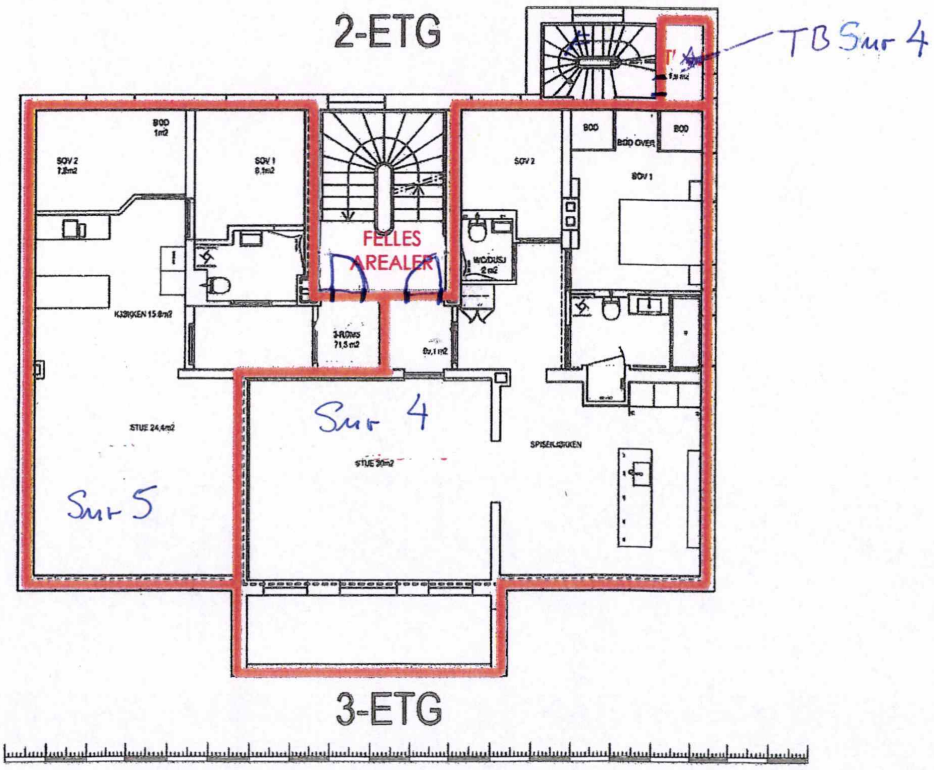
YSA DESIGN ARCHITECTURE & INTERIORS

Tittel:
Etg:
Filplass
Skala:

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING, MUNKEDAMSVEIEN 68
DESEMBER 2016
GNR. 211 BNR. 138 i 0301





211/138

YSADESIGN
ARCHITECTURE | INTERIOR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

YSADESIGN AS
Kongen, Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 18.07.2018

Deres ref.: Johann Adalbjarnarson | Vår ref.: 201511212-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKEDAMSVEIEN 68 A - B	Eiendom:	211/138/0/0
Tiltakshaver:	ULLERN BOLIGUTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 3052, Elisenberg, 0207 OSLO
Søker:	YSADESIGN AS	Adresse:	Kongen, Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Munkedamsveien 68 A - B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing leiligheter og bruksendring av kjeller, mottatt 09.05.2018.

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

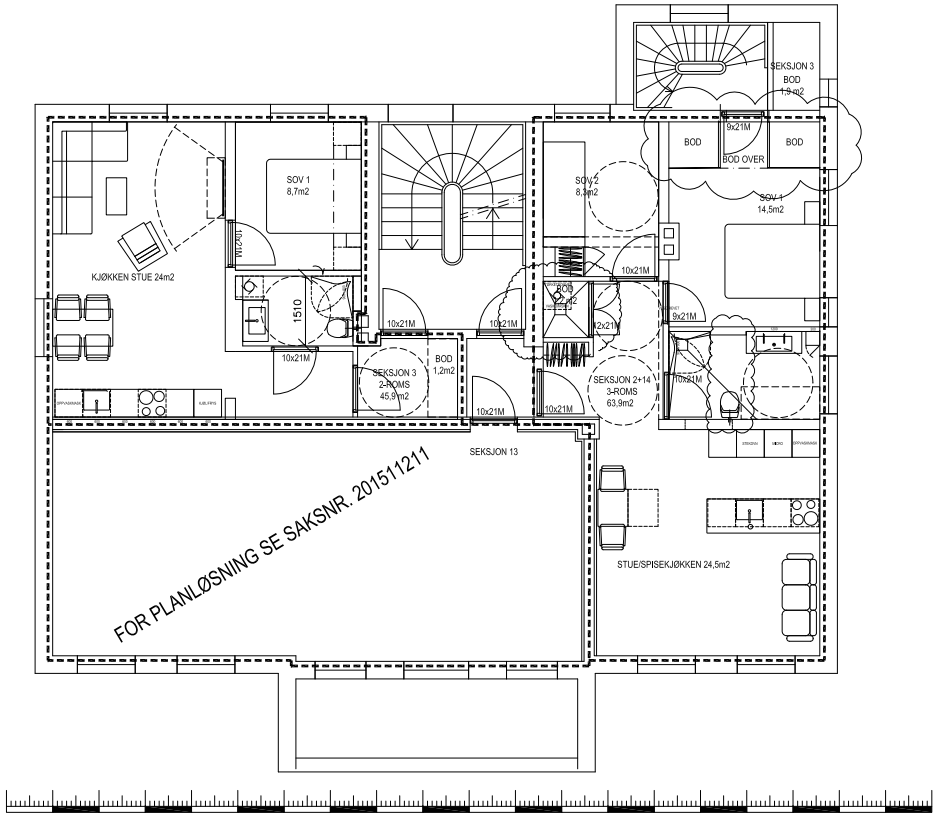
Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	YS-411-00-901	12.08.2015	1/16
Utomhusplan	YS-411-00-902	11.12.2015	6/4
Plan 1. etasje	YS-411-00-104	12.12.2016	13/7
Plan 2. etasje	YS-411-00-105	12.12.2016	13/8
Plan 3. etasje	YS-411-00-106	12.12.2016	13/9
Plan underetasje	YS-411-00-103	24.04.2018	20/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Vi gjør oppmerksom på at vinduer med farlig avfall ikke skal selges videre, men levers til godkjent mottak. Avfallprodusenten er ansvarlig for farlig avfall helt frem til avfallet er levert til godkjent mottak. Vi noterer avvikene og velger å ikke forfølge saken videre.

2-ETG



VEDLEGG E-03

Denne tegning er Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS's eiendom og forbeholder seg retten til copyright. Den er gitt ut under forutsetning av at den ikke kopieres, reproduseres eller blir brukt helt eller delvis av uvedkommende uten skriftlig godkjenning fra Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS.

Kllent:	Tekst:	Tegn:	Godkj.:	Dato/Status:	Rev.:
	ENDRINGSSØKNAD			12.12.16	A

YSADESIGN AS
KONGEN, FROGNERSTRANDA 2
0250 OSLO | NORWAY
+47 23 01 44 00
post@ysa.no | www.ysa.no

YSA

Tittel: MUNKEDAMSVEIEN 68 Gnr.: 211 - Bnr.: 138
PLAN 2-ETG

Etg:	Brann-sone:	Område:	Original dato:	Tegn:	Godkj:
-	-	-	12. AUG, 2015	ASV	TS

Filplassering: .

Skala: 1:100@A3

Tegn.-nr.: YS-411-00-105

Rev: A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SNØHETTA OSLO AS
Skur 39 Akershusstranda 21
0150 OSLO

Dato: 26.04.2018

Deres ref.: Frank Nodland Vår ref.: 201511211-17 Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MUNKEDAMSVEIEN 68	Eiendom:	211/138/0/0
Tiltakshaver:	KRISTIAN ØGLÆND	Adresse:	LEIL.45, PILESTREDET PARK 32, 0176 OSLO
Søker:	SNØHETTA OSLO AS	Adresse:	Skur 39 Akershusstranda 21, 0150 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Munkedamsveien 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.04.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511211			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning 1	E-1	27.07.2015	1/7
Utomhusplan	YS-411-00-902	12.08.2015	6/5

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

YSADESIGN AS
Kongen, Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 18.07.2018

Deres ref.: Johann Adalbjarnarson | Vår ref.: 201511212-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKEDAMSVEIEN 68 A - B	Eiendom:	211/138/0/0
Tiltakshaver:	ULLERN BOLIGUTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 3052, Elisenberg, 0207 OSLO
Søker:	YSADESIGN AS	Adresse:	Kongen, Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Munkedamsveien 68 A - B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing leiligheter og bruksendring av kjeller, mottatt 09.05.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	YS-411-00-901	12.08.2015	1/16
Utomhusplan	YS-411-00-902	11.12.2015	6/4
Plan 1. etasje	YS-411-00-104	12.12.2016	13/7
Plan 2. etasje	YS-411-00-105	12.12.2016	13/8
Plan 3. etasje	YS-411-00-106	12.12.2016	13/9
Plan underetasje	YS-411-00-103	24.04.2018	20/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Vi gjør oppmerksom på at vinduer med farlig avfall ikke skal selges videre, men levers til godkjent mottak. Avfallprodusenten er ansvarlig for farlig avfall helt frem til avfallet er levert til godkjent mottak. Vi noterer avvikene og velger å ikke forfølge saken videre.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Karl Eric Larsson AS
Oscars gate 52
0258 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402101-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKEDAMSVEIEN 68	Eiendom:	211/138
Tiltakshaver:	Knut Ølstad	Adresse:	Risalleen 3, 0374 OSLO
Søker:	Karl Eric Larsson AS	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk behandling

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Bentsen Kontor A/S
Munkedamsveien 48

0270 OSLO

Tekn. Per Odd Mathiesen
c/o Bentsen & Boe A/S
Prof. Dahlsgt. 8
0355 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journ.
511.7	9601/2474	93/41184

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Olav Verle	27. september 1993

Arbeidssted : 211/0118 Munkedamsveien 48
Byggherre : Bentsen Kontor A/S, Munkedamsveien 48, 0270 OSLO
Arbeidets art : ENDRINGER LEILIGHET PÅ LOFT

FERDIGATTEST

Omsøkte byggearbeid er utført under kommunalt tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe kritisk.

Ferdigattesten uttaler de bygningsmessige forhold som oppmerksomhet er rettet og gjelder også for installasjon av sanitæranlegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ytterstegsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Verle
Konsulent

Det gjøres merksom på at byggelovens paragraf 93, 2. ledd bestemmer at det skal innhentes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller deler av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggetillatelsen, eller - for eldre bygninger vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 B Tlf 202120

Ferdigattest
for ombygning

Arbeidet gjelder: Div.ominnredn.arb.samt bruksendring fra beboelse til kontorer 1.etg.

Adresse	Gnr./Bnr.	Løpe nr.
Munkedamsvn.6B		71/3559

Byggherre | Ansvarshavende

Jacob L.Bergstad A/S,
Munkedamsveien 6B,

Oslo 3.

3.mars 1972

MO/SP

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke kan brukstillatelse av ovennevnte arbeid ikke kan brukstillatelse med hensyn til de byggetekniske forhold.

H. Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som vedrører konstruksjoner og materialer og gjelder ikke for installasjoner av varme-, ventilasjons-, sanitær- og elektrisk art.

Litt. 483 – VIII
1887.

Byggningsanmeldelse.

I henhold til byggningsloven 8/3 anmeldes herved at der på grunden Matr. Nr 63 Munkedamsvejen agtes opført et våningshus i 3 etager i overensstemmelse med vedlagte tegninger og følgende beskrivelse som på situationsplanen angivet.

Bygningen, som agtes opført i en højde af 14,20 meter til tagfoden, indtager en grundflade af 245,63 kvadratmeter og grundtømmets cubikindhold 3681,70 kubikmeter. Bygningen skal stå med sit ene gavl fjernet 3,76 meter fra vejen.

Etagerne skal være 3,45 meter høje mellem gulv og loft og kjælderen 2 meter høj.

Bygningen opføres på fundament af grundmure i kalk, skillerumsvæggene på kalk.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1/2 fjerdings.

Grunden drænes og føres såvel grundvandet som regn- og skyllevand til byens kloak ved en ledning af 0,13 meters gjennemsnit.

Ydervæggene opføres med en tykkelse af 1½ sten i alle etager, skillerumsvæggene opføres dels af mur-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for ombygning

Arbeidet gjelder: Div.ominnredn.arb.samt bruksendring fra beboelse til kontorer 1.etg.

Adresse	Gnr./bnr.	Løpe nr.
Munkedamsvn.68		71/3559

Byggherre

Jacob L.Bergstad A/S,
Munkedamsveien 68,

Oslo 3.

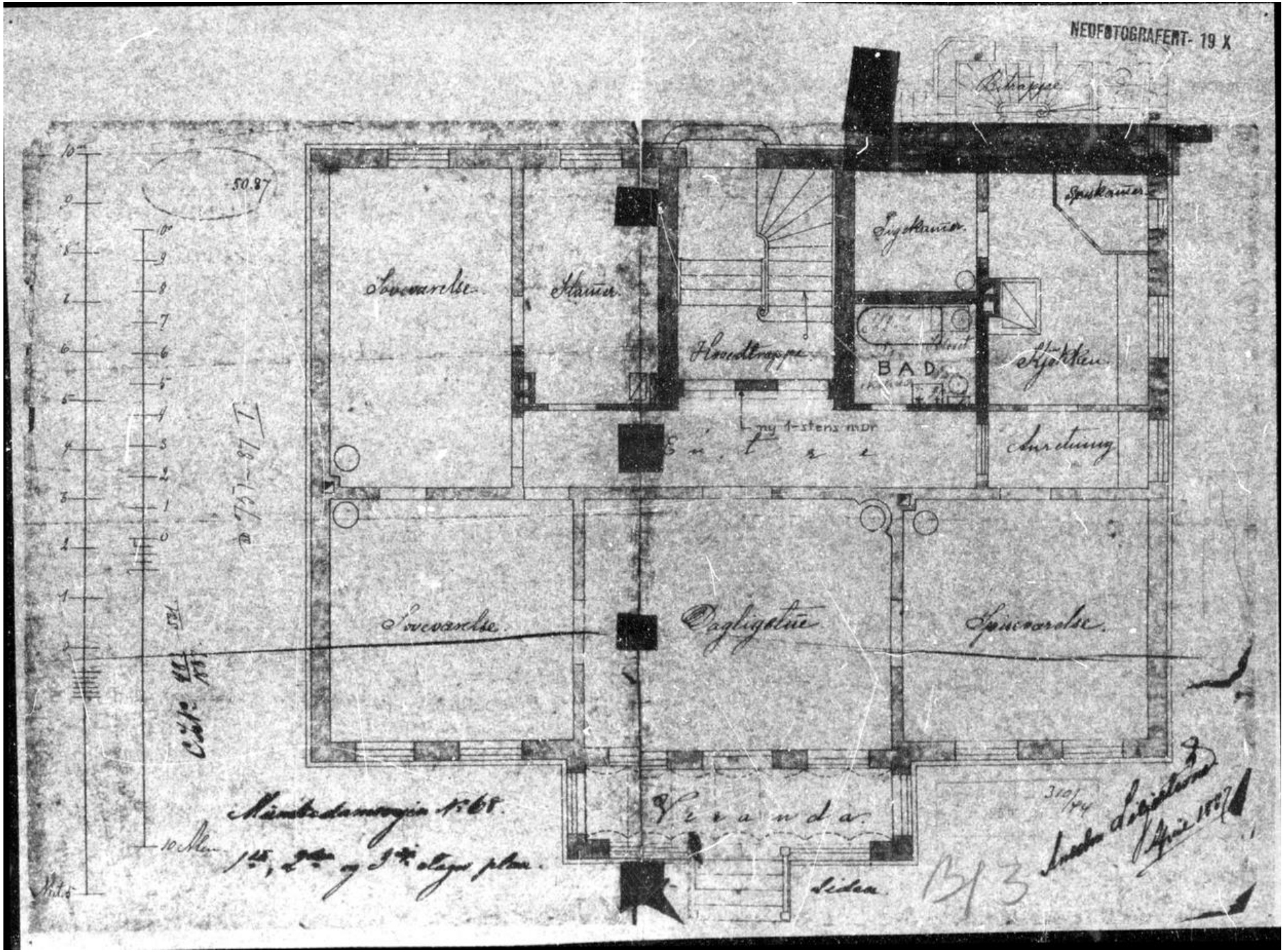
3.mars 1972

MO/SP

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke kan brukstillatelse av ovennevnte arbeid ikke kan brukstillatelse med hensyn til de byggetekniske forhold.

H. Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som vedrører konstruksjoner og materialer og gjelder ikke for installasjoner av sanitær-, ventilasjons-, varme- og elektrisk art.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Balkong
Soveværelse
Stuen
Hovedtrappe
Lysthaven
Spiskammer
BAD
Kjøkken
my 1-stens mur
Entre
Anretning
Soveværelse
Dagligstue
Spisevaerelse
Veranda
50.87
Nordre Side
Nordre Side
Nordre Side



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

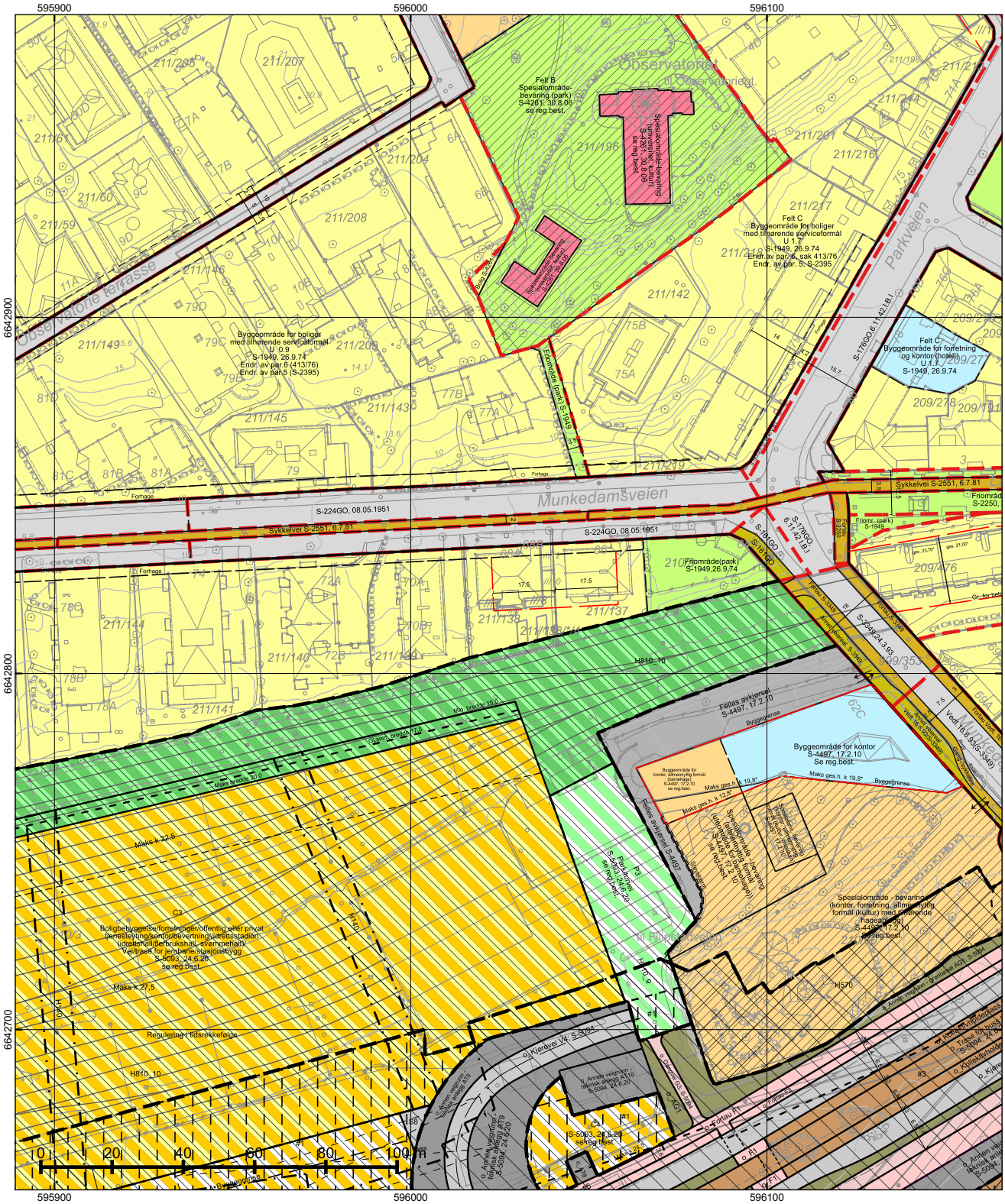
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153392/ 86527109
Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/138

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153392/ 86527109
Deres ref.:

Adresse: Munkedamsveien 68

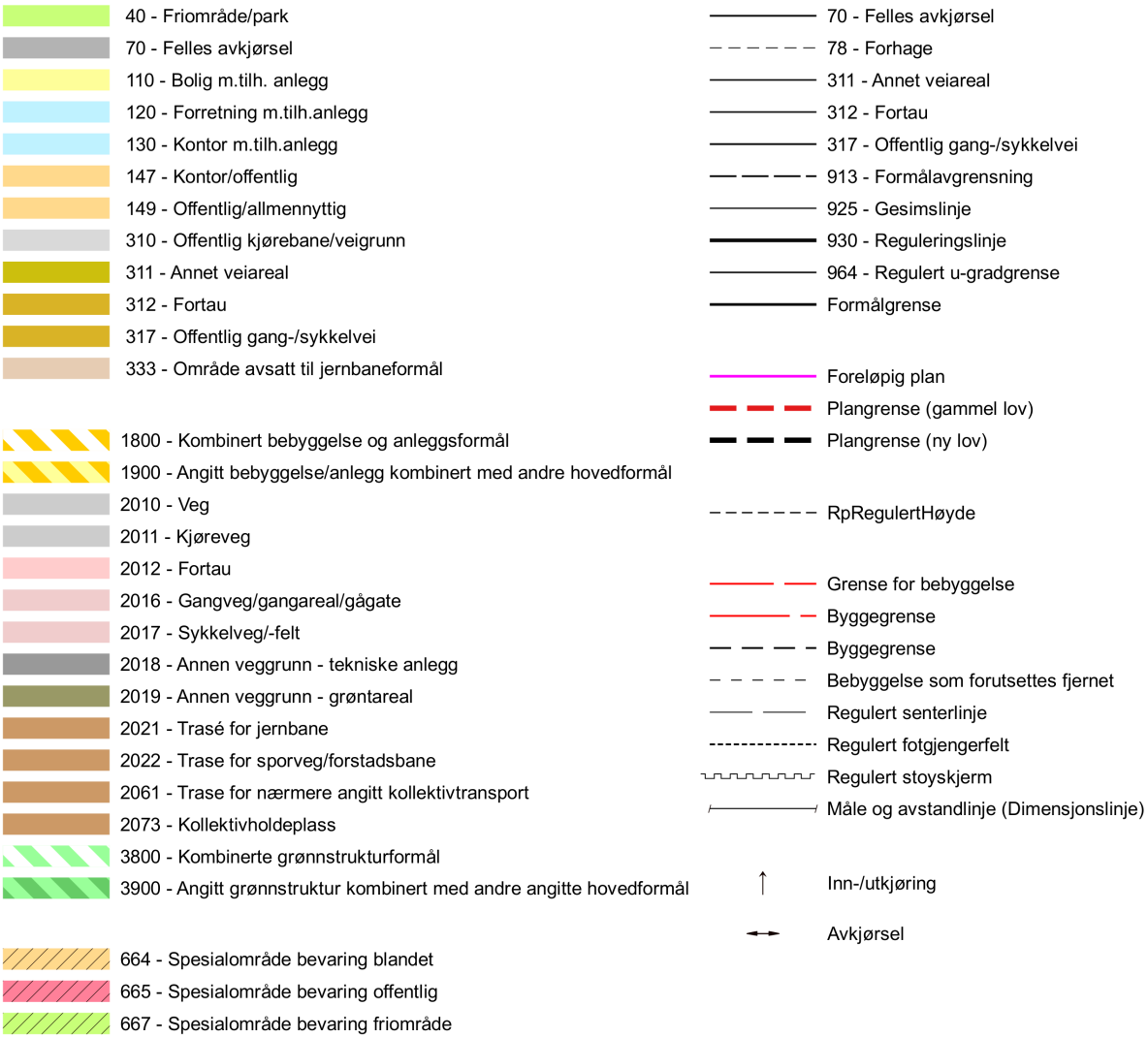
Kommentar:

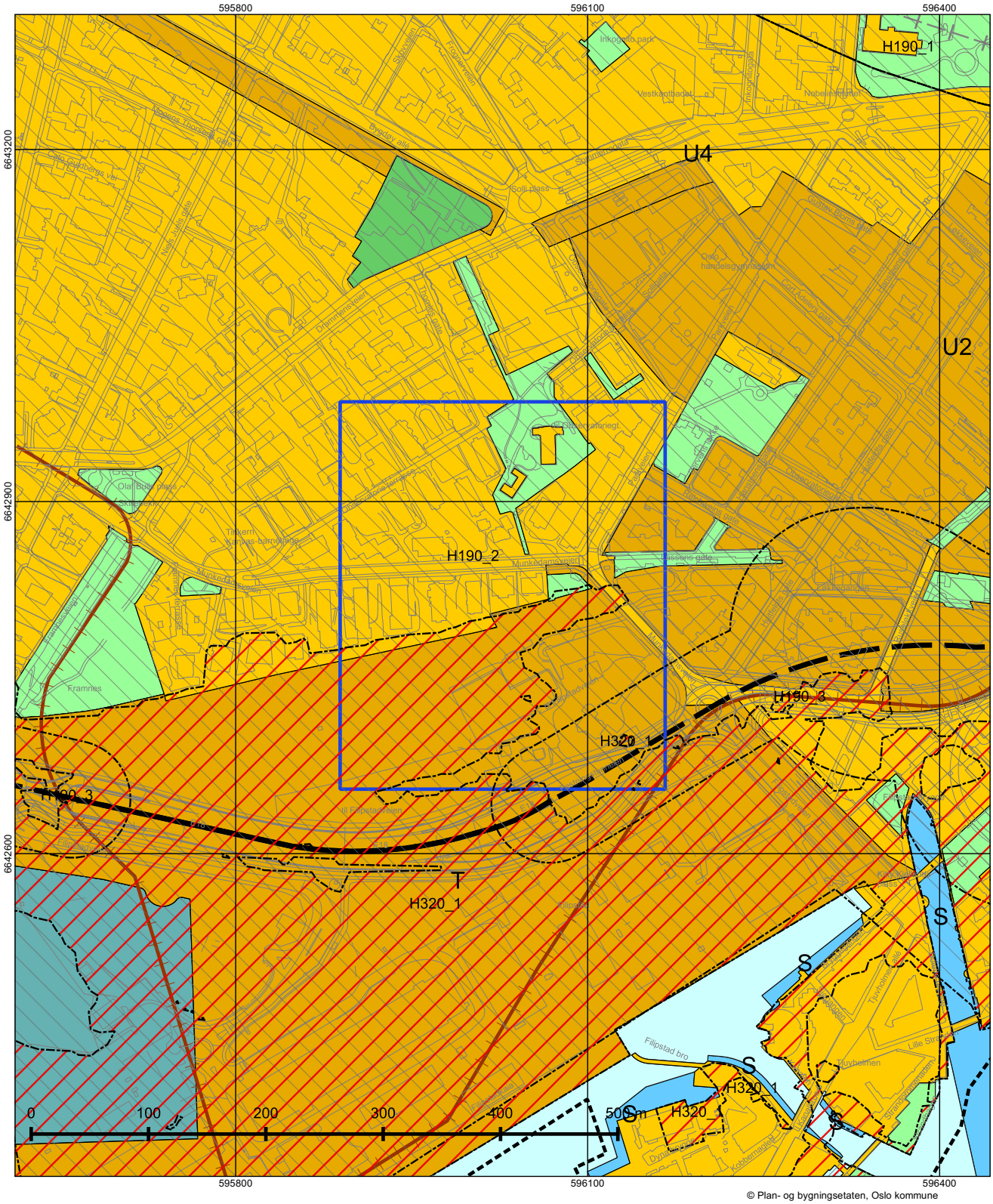
Gnr/Bnr: 211/138

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153392/86527109
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

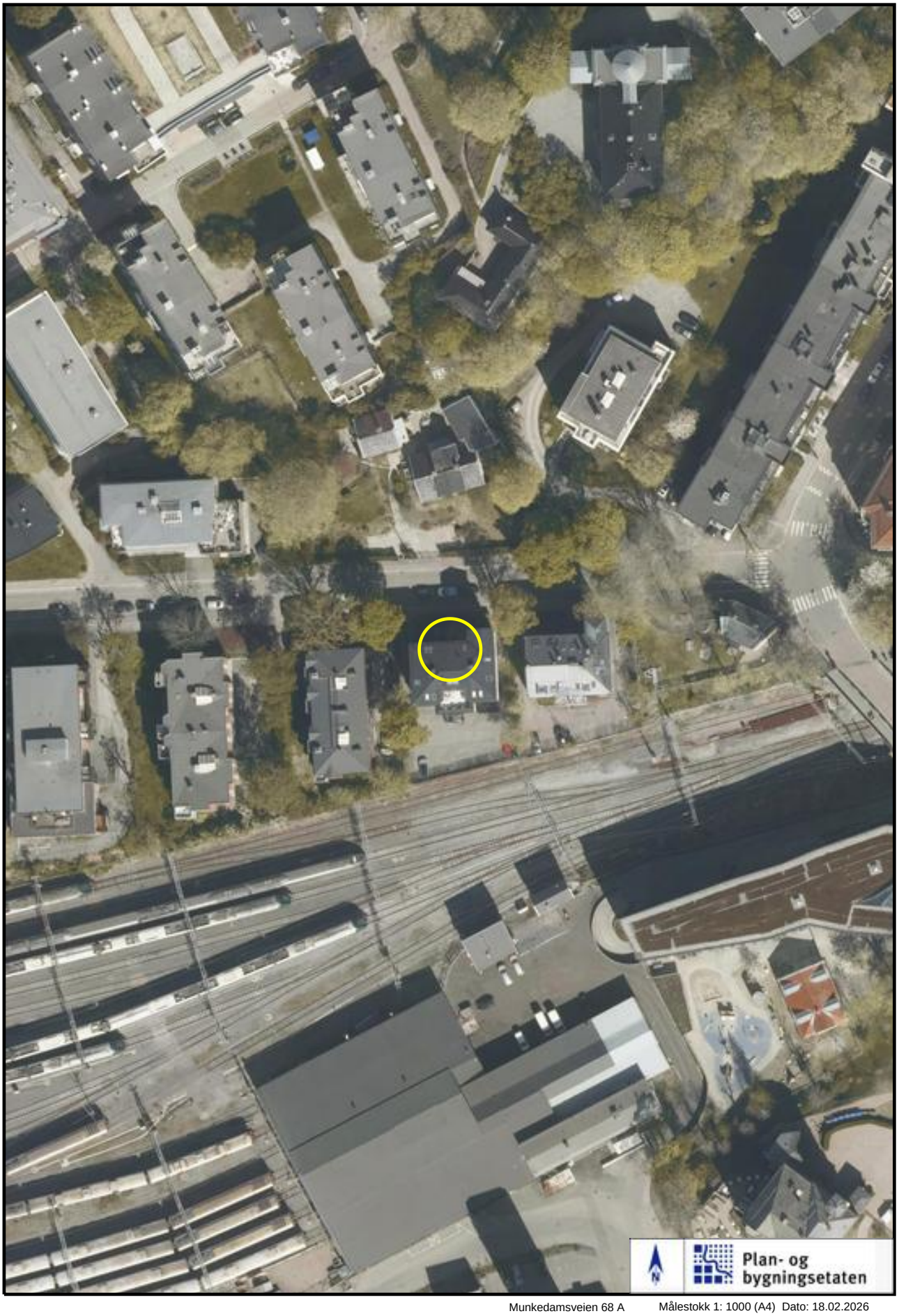
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Munkedamsveien 68 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.02.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Kristian Skretteberg
MUNKEDAMSVEIEN 68A

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527109
9002778

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 138

Vi viser til bestilling av 20260218 for MUNKEDAMSVEIEN 68A.

GNR. 211 BNR. 138

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1887.

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

711 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 8 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

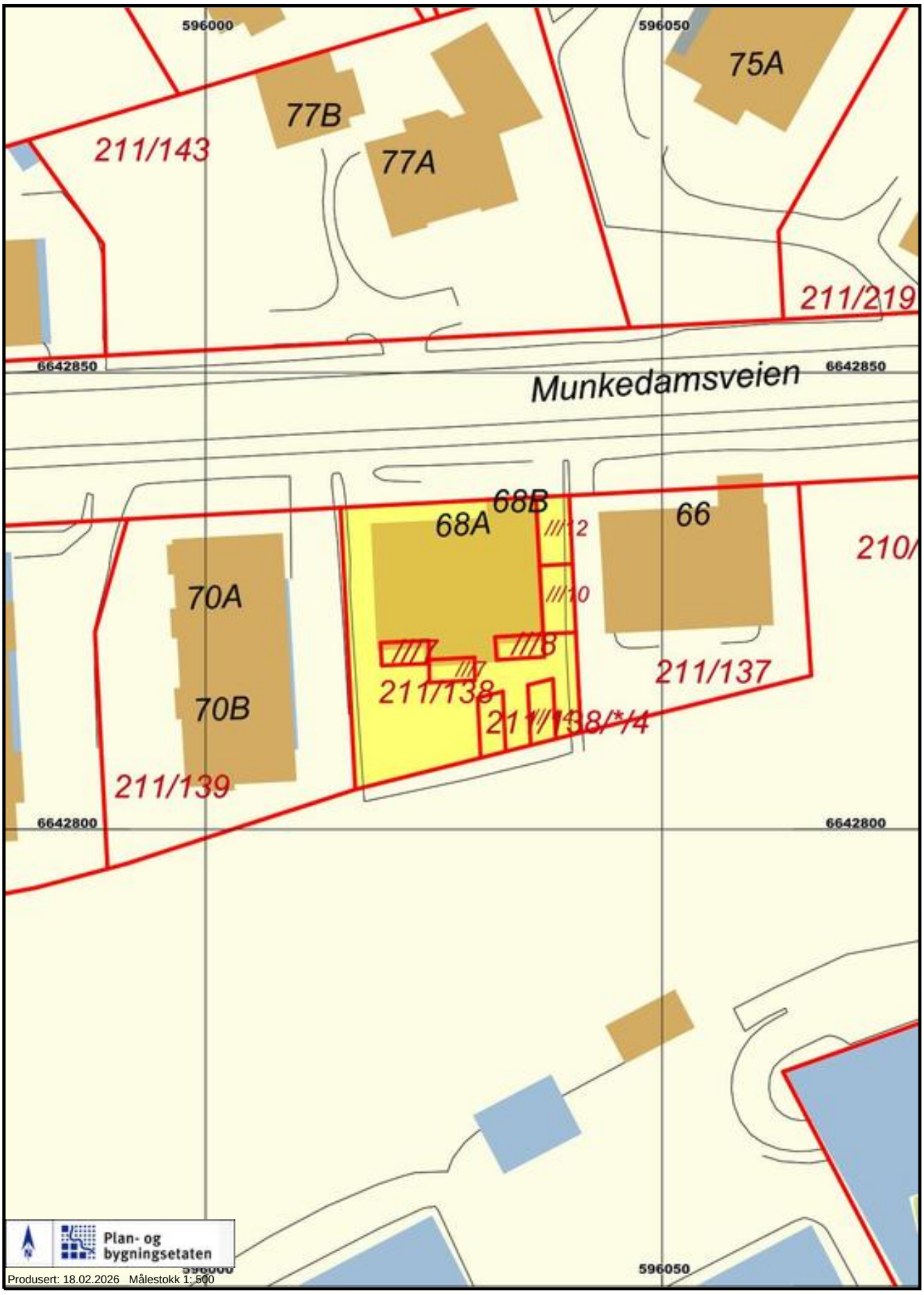
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596000
596050
75A
77B
77A
211/143
211/219
6642850
Munkedamsveien
6642850
68B
68A
66
70A
70B
211/137
211/139
6642800
6642800
596050
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/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.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, 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 arealgrenser.
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:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 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:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 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 / HUITFELDTS 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.

Reguleringsbestemmelsenes 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".

nr 472 / 1972
avskrift 11/1

Erklæring
vedrörende.

Gnr. 211 Bnr. 138

Munkedamsveien 68.

Bruksendring av förste etasje til kontorer og 3 rom i tredje etasje til utstillingslokale.

Jnr. 71/2559.

Den 17/11-1971 har Oslo bygningsråd i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra byplanvedtekt for Vestre bydelsplan I § 1 i anledning midlertidig tillatelse for Jacob L. Berstad A/S til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overföres til andre og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen når som helst å opphöre med den midlertidige tillatte bruk og, hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 5.1.1972

JACOB L. BERSTAD A/S

Eier/fester.

Fr.attest av 10. januar 1972 for Jacob L. Berstad A/S reg. 11. desember 1940 at selskapets styre er Jacob Lunde Berstad, formann, at selskapets firma tegnes av styremedlemmene hver for seg.

Nr. 17549/1965.

avskrift 20. okt. ✓

Erklæring

vedrørende

Gnr. 211 Bnr. 138

Munkedamsveien 68
Eiendom

Garasje — 64/3409
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 16/3-65 *har Oslo* ~~bygningsråd~~*-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning:

manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

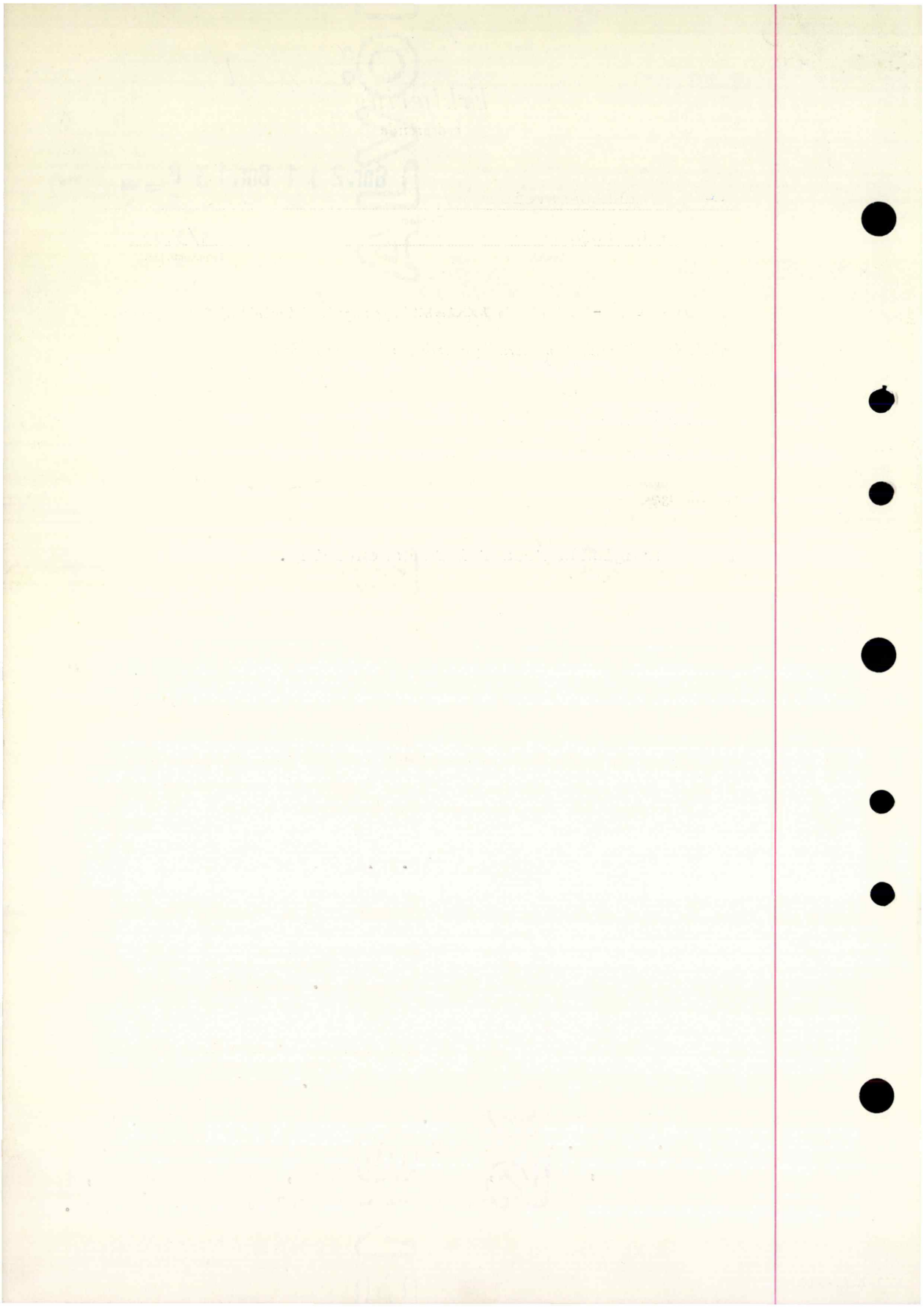
Oslo, den 19.10.1965.

JACOB L. BERSTAD A/S
Byggherrens underskrift.
L. Eskeland

JACOB L. BERSTAD A/S
Skjøteinnehavers underskrift.
L. Eskeland

Vedlegg: Firma-attest den 20. oktober 1965 for Jacob L. Berstad A/S reg. den 11. desember 1940 at selskapets styre er Jacob Lunde Berstad, formann, og Lars Eskeland, forretningsfører, at selskapets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

2000 - R. A. - 9-60.

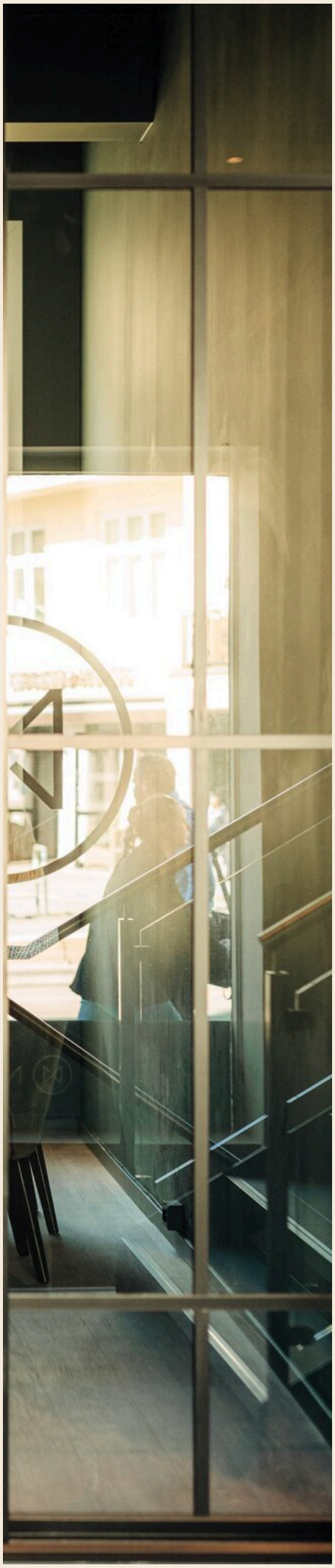


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 68A 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 138, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ole K. Skretteberg

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203