

Munkedamsveien 79

4 soverom | 183 kvm | Aksjeleilighet





Velkommen til

Munkedamsveien 79

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema



Nøkkelinformasjon

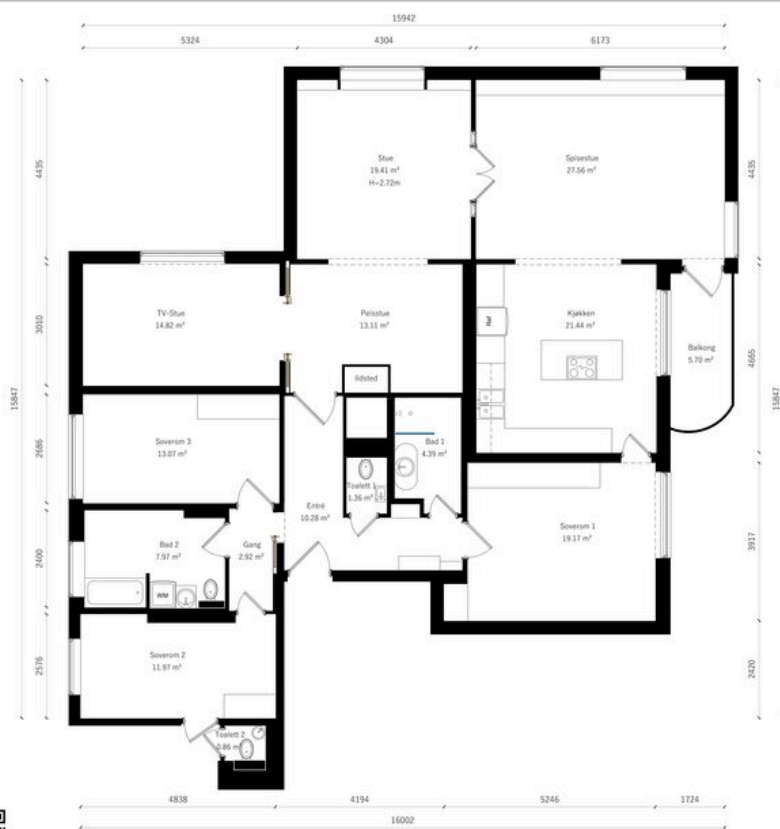
Eksklusiv hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet! Høy standard fra 24/25|Balkong|Garasje etter ansiennitet|Hybel*

Prisantydning	21 500 000,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	21 748 009,-
Fellesgjeld	234 171,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 222,-
BRA-i	183 kvm
Soverom	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1933
Eierform	Aksje

Kort fortalt

Velkommen til Munkedamsveien 79 - en arkitekttegnet og eksklusiv hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet! Leiligheten ligger i byggets 2.etg med store vindusflater, solrik balkong og grønt og frodig utsyn. I 24/25 ble boligen omfattende oppusset med solide og eksklusive materialvalg, snekkerbygde løsninger og en god og fleksibel planløsning. Med enkle grep kan man lage en hybel som gir skattefrie leieinntekter.

- * Meget høy standard fra 24/25
- * Solrik, sydvendt balkong på 6kvm
- * Eksklusivt, snekkerbygget kjøkken fra T Design Studio
- * Peis
- * Garasjeleie etter ansiennitet (også mulig å overta leid P-plass på andre siden av gaten)
- * Fleksibel planløsning med mulighet for hybel
- * Fyring og v.v ink i fk.
- * Felleskostnader skal reduseres
- * Meget ettertraktet beliggenhet
- * Ingen dok.avg.



Munkedamsveien 79

2.Etasje

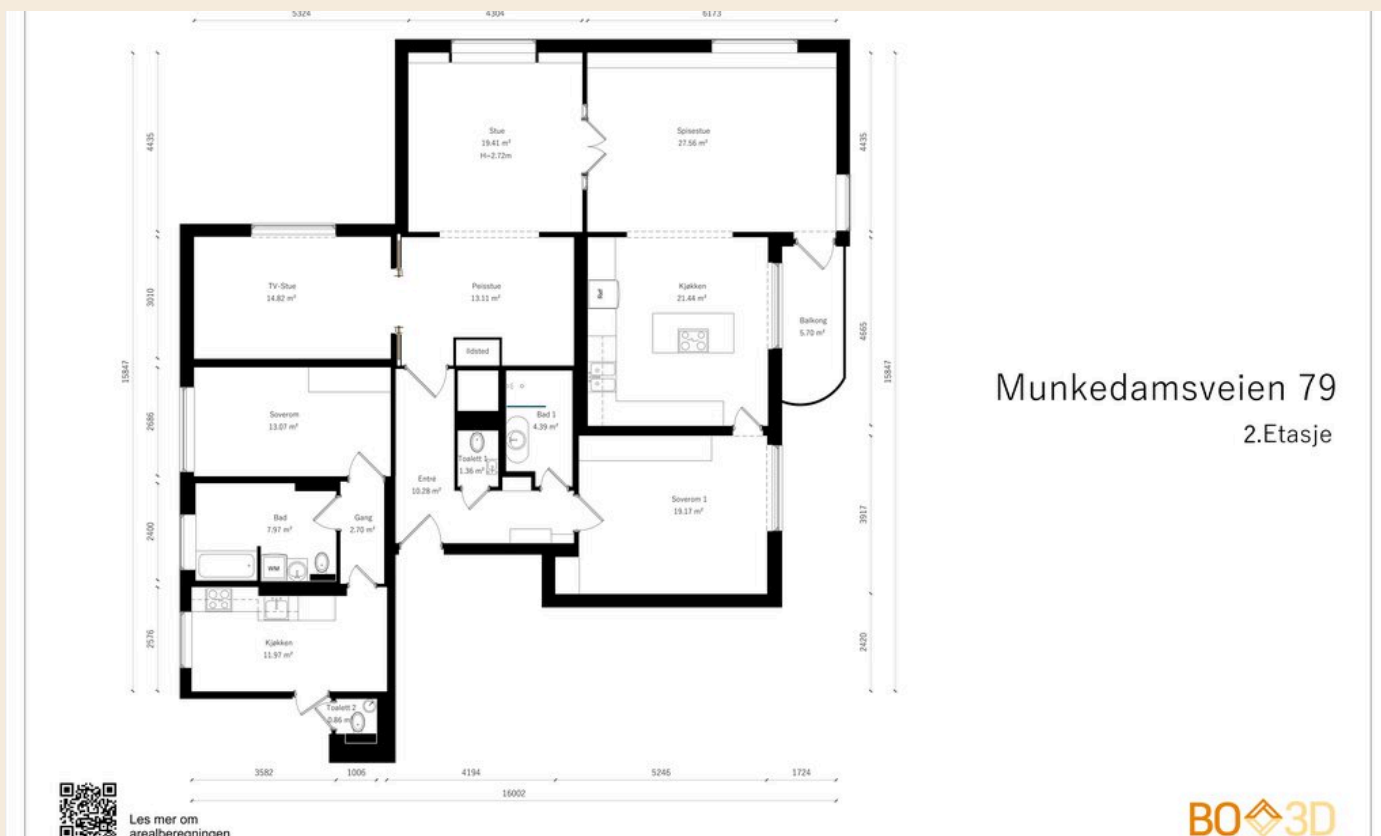


Les mer om
arealberegningen

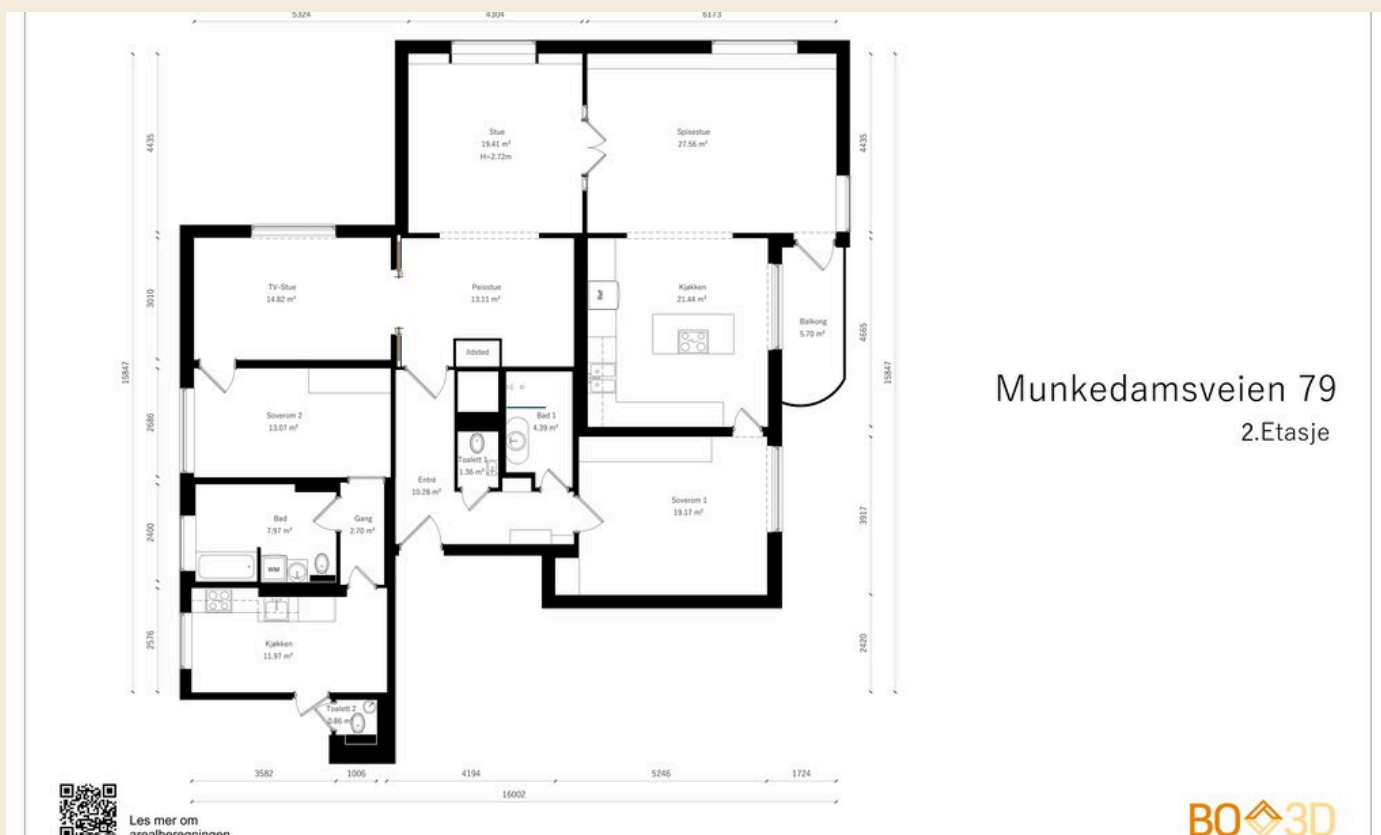
©2026 Alle rettigheter reservert



Alternative planløsninger m/hybel



Munkedamsveien 79
2.Etasje



Munkedamsveien 79
2.Etasje

Spisestuen er praktisk plassert i tilknytning til kjøkken. Her er også utgang til leilighetens solrike balkong.



Sydvendt balkong med grønt og frodig utsyn og god plass til utemøblement.

Området kjennetegnes av brede gater, god avstand mellom gårdene og frodige grøntarealer – en sjelden og svært attraktiv beliggenhet.



Eksklusivt og snekkebygget kjøkken fra T Design Studio med hvitevarer fra Miele og Quooker. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!



Stor kjøkkenøy med platetopp og integrert kullfiltervifte fra Miele. Det er integrerte stikkontakter på begge sider av kjøkkenøyen.



Tv-stuen er av god størrelse med flott utsyn mot grønne og frodige uteområder.



Snekkerbygde hyller og store vindusflater gir rommet et gjennomført preg. Legg merke til utsynet mot hyggelig småhusbebyggelse, frodige trær og pent opparbeidede grøntarealer.

Peisestue med rålekker tapet fra Elitis.



Velfungerende peis - perfekt for kalde høst- og vinterkvelder.



Kontor/soverom nr.4 med originale dører.

Rommet kan brukes som både soverom, TV-stue og/eller kontor.



Hovedsoverom av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og annet møblement.



Snekkertilpasset garderobeløsninger med tapet.

I tilknytning til hovedsoverom er ett av leilighetens to store bad. Badene + toalett ble totalrehabilitert i 24/25 med kun TG1 i tilstandsrapport.





Bad II med badekar og dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Godt med skaplass og praktisk oppbevaring for skittentøy ol.



Mellomgang foran soverom 2 og 3 samt bad. Denne delen kan gjøres om til hybel. Se alternative planløsninger for flere mulige løsninger.

Stort soverom nr.2 med dobbeltseng og snekkertilpasset garderobeløsning. Her er det egen inngang fra baktrapp.

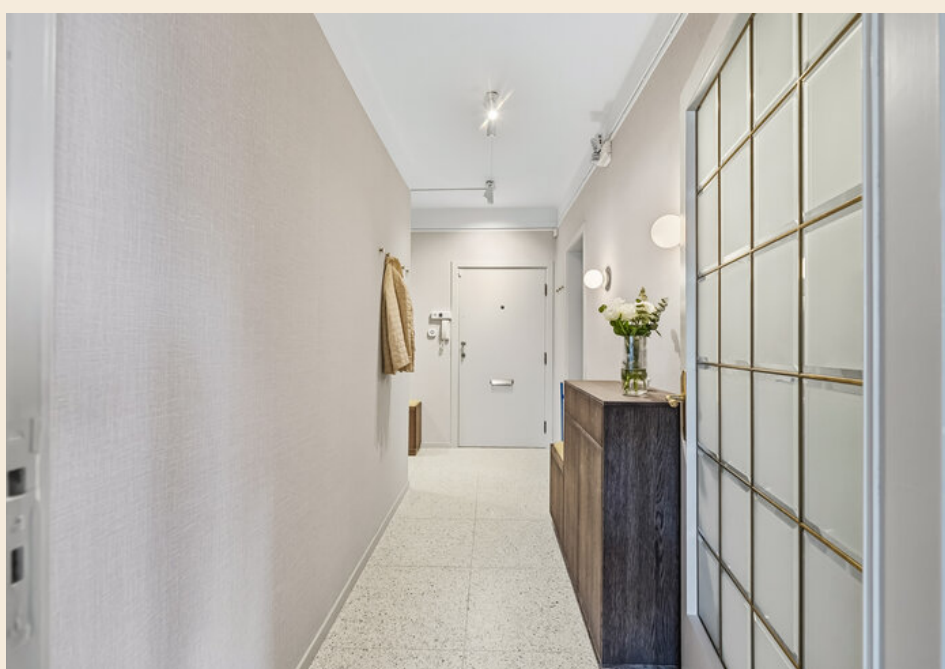


Soverom nr.3. Også dette er meget romslig med snekkertilpasset garderobe og god plass til seng og annet møblement.



Gang/entré med flislagt gulv og varmekabler. God plass til jakker, sko og annet med snekkerbygde skuffer og skap med sittebenker samt innebygd skap på venstre side.

Lys og lekker tapet fra Arte, vegglamper fra Nuuro.



Det er seks garasjeplasser til åtte leiligheter i bygget som tildeles av styret til aksjeeiere etter ansiennitet. Det er også mulig å overta parkeringsleie rett over gaten hvis ønskelig.



Vaktmesterleiligheten ble nylig solgt, noe som gir gode inntekter til aksjeselskapet. Fellesgjeld skal nedbetales og overskytende skal brukes til framtidig vedlikehold.

Selger leier i dag P-plass her (Munkedamsveien 68).



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0080/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Ada Emilie Gjølmesli Falch
Esten Falch Gjølmesli

Kjøpesum og omkostninger
21 500 000,- (Prisantydning)
234 171,- (Andel av fellesgjeld)

21 734 171,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantnotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

21 748 009,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
21 757 509,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 183 kvm. Entré / gang, stue, tv-stue, peisestue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad, toalettrom
Total BRA: 183 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer to boder, henholdsvis en loftsbod i 5. etasje på ca. 4 kvm og en bod i felles bodkjeller på ca. 6 kvm. Det er felles toalett i baktrapp som deles med nabo. Arealet er ikke inkludert i arealberegningen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Romslige oppholdsrom, store vindusflater og god takhøyde. Boligen holder gjennomgående god standard, med to nyere bad og ett nytt toalettrom alle fra 2024. Kjøkkenet er fra samme år med påkostet innredning og integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Overflater fremstår med lite slitasje. Planløsningen omfatter egen peisestue, TV-stue og spisestue, i tillegg til kjøkken med åpen løsning. Leiligheten har tre (fire) soverom, og fra stuen er det utgang til sydvendt balkong. Lagringsmuligheter er ivaretatt med to boder.

Det er felles skibod/bod til barnevogn etc. i gangen ved inngangsdøren til bygget.

Standard

INNVENDIG

Gulv består av 1-stavs eikeparkett. Våtrom har flislagte gulv, og det er lagt nye fliser med varmekabler i gangen. Veggene har i hovedsak slette, malte flater, samt enkelte vegger med tapet og fliser i våtrom. Takene er slette og malte, med spotter, skinnesystem og vegglamper som lyskilder. Boligen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Leiligheten har åpen peis i peisestue, tilkoblet aksjelagets felles teglsteinspipe. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern. I baktrapp er det tilsvarende betongtrapp med rekkverk i jern. Innvendig har leiligheten malte, slette dører samt dører med glass/fasetslipt glass. Det er 2-fløyet dør til stue med fasetslipt glass.

VÅTROM

Våtrom har flislagte gulv, og det er lagt nye fliser med varmekabler i gangen. Veggene har i hovedsak slette malte flater, samt enkelte vegger med tapet og fliser i våtrom. Badene er rehabilitert av Bad & Byggservice AS. Vurderingen er lagt til grunn etter byggt teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og FDV-dokumentasjon for arbeidene. Veggene er flislagt med stående fliser i format ca. 5 x 25 cm, og himlingen er malt. Det er dimbare, innfelte spotter samt belysning i speil som lyskilder. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser. Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 60 x 60 cm og er utstyrt med varmekabler.

KJØKKEN

Kjøkkenet har høy standard og er fra 2024, levert av Brodahl & Jahren Design. Innredningen har glatte fronter og består av en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og sitteplasser. Gulvet er belagt med en-stavs parkett, veggene har slette, malte flater, og himlingen er slett malt. Belysningen består av spotteskiner, design vegglamper og taklampe, samt integrert belysning i skap og hyller. Benkeplaten er i "Mystery White" polert kompositt, ca. 20 mm tykkelse, med underlimt vask i stål fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med Quooker-funksjon. Mellom benkeplate og overskap, samt på bakvegg, er det montert kompositt plate i tilsvarende utførelse som benkeplate. Kjøkkenet har planlimt induksjonstopp med integrert avtrekk med kullfilter fra Miele. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM

Leiligheten har eget toalettrom. Gulv og vegger er flislagt. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning med skap, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INNSTALASJONER

Tilførsel til leiligheten er utført med kobberrør. Fra fordelerskap er det rør-i-rør-system frem til rom med vanntilførsel i leiligheten. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet

soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere.

BALKONGER OG BODER

Fra spisestuen er det utgang til balkong via balkongdør. Balkongen er sydvendt med rekkverk i mur og integrert blomsterkasse. Dekket er utført i malt betong. Leiligheten disponerer to boder; én i felles loftsetasje og én i felles kjeller. I tillegg er det tilgang til fellesrom for aksjelagets medlemmer, herunder vedbod, skibod og vaskerom.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Bygningsdeler som har fått TG2:

* Kjøkken/ avtrekk

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

Parkering

Det er seks garasjeplasser til åtte leiligheter i bygget, som tildeles av styret til aksjeeiere med dokumentert bilhold etter ansiennitet. Per i dag, 08.5.26, står selger først i køen til garasjeplass.

Selger leier i dag parkeringsplass (ca. 30 meter fra leiligheten), i bakgården til Munkedamsveien 68. Utleier har bekreftet at kjøper kan overta leieforholdet. Leien utgjør kr 1 700,- per måned. I tillegg finnes det parkeringshus i området hvor det ofte er mulig å leie innendørs plass på langtidsbasis.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover maksimal parkeringstid – på plasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (sone A-E) er per i dag:

- Bensin-, diesel- og hybridbil: kr 3 850 per år
- Motorsykkel og moped: kr 1 925 per år
- Elbil: kr 1 300 per år
- El-motorsykkel og el-moped: kr 650 per år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon, se Oslo kommunes nettsider.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS Vi bygget nytt vaskerom der det tidligere var kjøkken og

rehabiliterede eksisterende bad og toalett. Arbeidet ble utført fra oktober 2024 til januar 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS Alle våtrom har ny membran og nye sluk. Arbeidet ble utført fra oktober 2024 til januar 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS

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

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS
Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av montør i 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS Rehabilitering av bad. Arbeidet ble utført fra oktober 2024 til januar 2025.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærevegg ble fjernet som del av oppussing/rehabilitering av leilighet. BYGG OG BORR AS Arbeidet ble utført i november 2024.

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

Beskriv: Ny fyrkjele montert av boligaksjeselskapet i

2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har renoveret / pusset opp leiligheten og gjort om planløsningen, i tillegg til nytt vaskerom og nye/rehabiliterede bad har kjøkkenet blitt flyttet, vi har lagt nye gulv (med unntak av deler av gulv som var nye i 2018), nye fliser i gang med varmekabler, sparklet/slettet alle vegger, malt og tapetsert, nye skap som har blitt bygget inn, snekkerbygd innredning i gangen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, men dagens planløsning er slik at man med enkle grep kan etablere hybel/utleiedel.

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

Eventuell kommentar: Salg av vaktmesterleiligheten vil føre til reduserte fellesutgifter

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

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler. Bygningen har flat takkonstruksjon, trolig tekket med papp. Bærende konstruksjoner er utført i betong, med spekkmurte teglsteinsfasader. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Hoveddøren har teak utvendig og malt innvendig overflate. Dør til baktrapp er en malt dør med brann- og lydisolerende egenskaper. Fra spisestuen er det utgang til balkong via balkongdør. Balkongen er sydvendt med rekkverk i mur og integrert blomsterkasse. Dekket er utført i malt betong. Leiligheten disponerer to boder; én i felles loftsetasje og én i felles kjeller. I tillegg er det tilgang til fellesrom for aksjelagets medlemmer, herunder vedbod, skibod og vaskerom. Det er også tilgang til felles toalettrom i baktrapp, delt med naboseksjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke:

Taklampe i spisestue, på kjøkken og på barnerom.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Leiligheten har en planløsning som gjør det mulig å leie ut hybel med inngang fra baktrapp. Se alternative planløsninger.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Radiatorer via felles varmekilde. Varmekabler på begge bad og toalettrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 669 KWH (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 222,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann og fyring, kommunale avgifter, forretningsførsel og TV/bredbånd fra Telia.

Aksjeselskapet har lån på ca 2mnok som skal innfris etter salg av vaktmesterleilighet. Felleskostnader reduseres tilsvarende, ref. styreleder. Dette vil si at felleskostnadene blir redusert med 3 121,- pr. mnd. som er leilighetens andel av kapitalkostnader for aksjelagets lån.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innbo kr 3732,- pr år.

- Kabel-tv/internett fra Telia kr 554,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 004 300,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 15 006 143,- pr. 2024

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.

Formuesverdi

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

Telia, kr 553,- per måned (6648,- per år)

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeleilighetens adresse, pålydende og betegnelse:
Munkedamsveien 79, 0270 Oslo
B-aksje nr 1 til nr 11 pålydende kr. 11000
Aksje nr 2 pålydende kr. 1000
B-aksje nr 86 pålydende kr. 1000
Bolig nr: 7

Aksjelaget består av seks store leiligheter, to mindre toppleiligheter og en vaktmesterleilighet på 60 kvm som eies i fellesskap. Vaktmesterleiligheten er besluttet å skulle selges.

Beboerne kan benytte seg av felles skibod, sykkelbod, vaskekjeller med vaskemaskin, 6 garasjeplasser (etter ansiennitet) og tørkekjeller.

Utført vedlikehold:

- Vann til vann varmpumpe, installert 2004, fornyet og oppgradert i 2023/24. Den tar varme fra 6 brønner på egen eiendom (bakgård). Fyrkjel (bio-olje) for ekstra oppvarming når det blir ekstra kaldt
- Taktekking oppgradert 2004
- Nytt takvindu i hovedtrapp 2004
- Nye «rør i rør» soilrør 2018
- Stigeledninger skiftet 2018
- Balkonger vest ble rehabilitert 2017, balkonger øst 2022
- Installert vannmåler 2024
- El-inspeksjon i leilighetene 2023. Ingen pålegg.

Vaktmesterleiligheten i bygget er nylig solgt. Inntekter fra salget er planlagt å være med på å finansiere vedlikehold og oppgradering av bygning og tomt. Aksjelaget har også lån på ca 2mnok som skal innfris først av alt, ref. styreleder. Felleskost reduseres tilsvarende. Det er også snakket om å få heis i bygget, men her er ingenting vedtatt.

Styret har utarbeidet en tentativ oversikt over vedlikeholdsoppgaver som inkluderer mulig etterisolering av tak, tilbakeføring av overvann til kommunalt ledningsnett, brannvern. Tiltak som kan vente er reparasjon av gulv i garasjene, oppgradering av gårdsplass og bakgård, maling av baktrapp, nye inngangsdører, beskjæring av villvin, og evt pussing av kjellermur skjult av villvin.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 234 171,-pr. 12.03.2026

Lånenr: * OBOS01-98207368962

Type: Annuitet

Restsaldo: 1 641 750,-

Terminer pr år: 12

Rente pr 12.03.26 flytende 6,10%

Innfrielsesdato: 30.01.2034

Lånenummer: * OBOS01-98207368962

Restsaldo: 270.050,-

Kapitalkostnader: 3.175,-

Lånenummer: 98207368962

Restsaldo: 234 171,68

Kapitalkostnader: 3 121,58

IN-avtale: Nei

Aksjeselskapet har lån på ca 2mnok som skal innfris ved salg av vaktmesterleilighet, ref. styreleder.

Fellesformue

Kr 1 019 718,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 129 523,-

Komplett regnskap og budsjett er ligger vedlagt i salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold etter avtale med styret.

Aksjeselskapets forsikring

IF Skadeforsikring

Polisenr. 558650

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 947 kvm (Eiertomt)

Eiet. Aksjelaget har pent opparbeidede fellesområder med gangveier og grøntområder.

Adkomst

Det vil bli skiltet til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt og flott område på Skillebekk/Frogner. Boligområdet er kjent som et av

de mer eksklusive boområdene i Oslo, og er omgitt av parker og trafikkskjermede gater, samtidig som det er nærheten til det meste Oslo har og by på. Attraktivt og skjermet til, nær Solli plass, Tjuvholmen og Aker Brygge. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Villa Paradiso, Galt, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen og Aker brygge.

Umiddelbar nærhet til Skarpsnoparken, Tinkern og Hydroparken. Gangavstand er det også til Frognerparken med skulpturanlegget, Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerkilen med gang- og sykkelvei tar deg til Bygdøy eller Tjuvholmen/ Aker Brygge på svært kort tid. På Bygdøy er det gode rekreasjonsmuligheter med turstier og badestrender. Aker brygge og Tjuvholmen byr også på spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for soling og flott skulpturpark.

Ønsker du treningsfasiliteter, ligger blant annet SATS Solli en liten spasertur unna. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Extra Gimle og Meny i Frogner Atrium eller i Via Vika hvor man også finner Gutta på haugen. Søndagsåpen Joker, Bunnpris og Åpent bakeri er også like ved leiligheten. Det er flere forretninger og nisjebutikker i sidegatene på Skillebekk og i Bygdøy Allé. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Videre er det kort gangavstand til flere av hovedstadens mest populære handlegater. For eksempel Skøyen med Karenslyst Allé og Bogstadveien på Majorstuen.

Umiddelbar nærhet til en rekke trikk- og busstopp: I Drammensveien går trikkens linje 13 mellom Bekkestua og Grefsen. Ved Solli Plass, passerer også linje 12 til Majorstuen og Aker Brygge, samt buss 30, 31 og 21. Fra Vika Atrium kan du blant annet ta busser i retning Fornebu, Sandvika og Sentrum (250, 32, 54, 160, 150, 169). Fra Nationaltheateret finnes det et bredt kollektivtilbud, med blant annet Flytoget med hyppige avganger til Gardermoen, samt en rekke buss- og T-banelinjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.10.1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2025 for endring i

bærekonstruksjoner i leilighet med bolignummer H0302.

Dagens planløsning har følgende avvik fra de opprinnelige byggemeldte tegningene: Tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Pikeværelse er omgjort til bad og anretning er nå gang. Soverom 3 er etablert i deler av opprinnelig stue. Det var tidligere kott på hovedsoverommet som nå er innlemmet i rommet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: 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. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 smart trygg og grønn.

Reguleringsplan: S-161GO, Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen. Regulering: S-5094, Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for E18 og Ring 1 på Filipstad.

Saksnummer 200504456: Fjordbyplanen - Program for planarbeid. Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden. For mer informasjon, se: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen/>[gref. Som en del av Fjordbyen er det planlagt spennende utvikling med omfattende boligutbygging på Filipstad. Også dette kan leses mer om på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen/filipstad/>

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin

sakinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Offentlige planer:

Saksnummer 202513574: Munkedamsveien 81 D - fasadeendringer

Saksnummer 202510085: Munkedamsveien 81 D - bruksendring fra næring til bolig

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/145:

09.01.1932 - Dokumentnr: 990576 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

26.01.1932 - Dokumentnr: 990577 - Best. om adkomstrett

18.02.1932 - Dokumentnr: 990578 - Best. om vann/kloakkledn.

05.04.1932 - Dokumentnr: 990579 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

25.09.1856 - Dokumentnr: 900054 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA LØKKE 48 - UTGÅTT

06.02.1932 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:211 Bnr:146

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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/webappview/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
kudetiltak, 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
kudetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler
stans 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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –
estimert til kr. 141 272,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 250,-

Tilrettelegging kr. 23 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 10 500,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-

Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Utlegg interiørrådgivning kr. 2 250,-

Samlet skal selger betale kr. 238 307,- 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. mai 2026

Megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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
varierte ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-
kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12
Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega
AS.

Munkedamsveien 79

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	16 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 ⚡ 2.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	23 min ⚡ 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min ⚡ 0.5 km

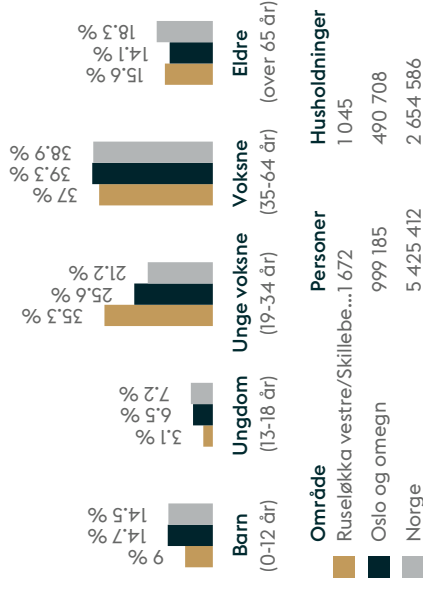
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	3 min ⚡ 0.2 km
Skillebekk Linje 13	5 min ⚡ 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min ⚡ 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min ⚡ 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min ⚡ 4.2 km

Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 121 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage ... 34 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



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 4 min ⚡
- 🏀 SATS Solli plass 6 min ⚡
- 🏀 Studio Jobbsprek 8 min ⚡

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

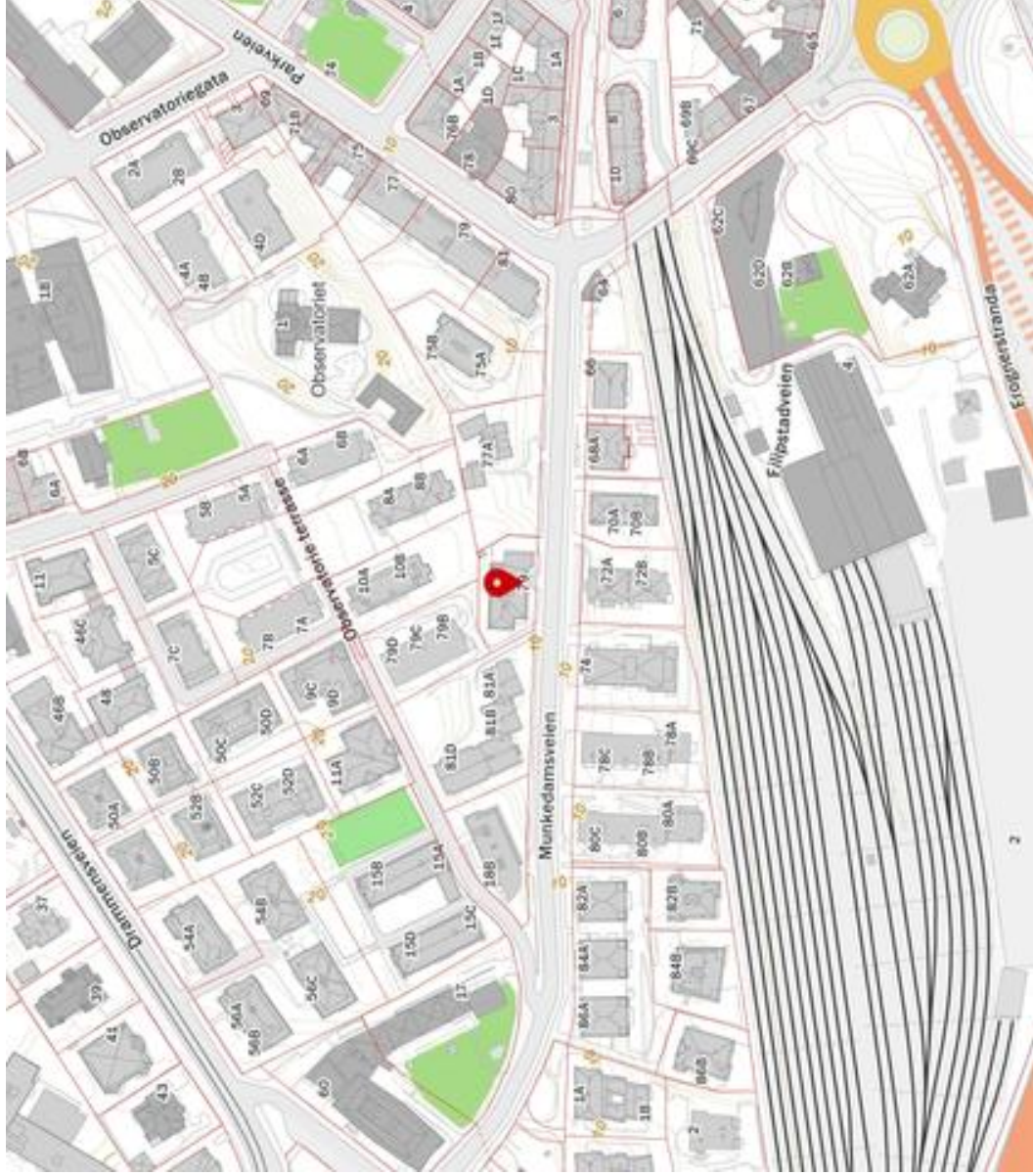
Veldig bra 93/100

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Munkedamsveien 79, 0270 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 145

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22136-1733

Eiendomsverdi ref nr: QJ3525

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



Medlem av



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

EK Takst AS



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Munkedamsveien 79 – Stor, lys og innholdsrik hjørneleilighet beliggende i klassisk funksigård på attraktive Skillebekk. Leiligheten har romslige oppholdsrom, store vindusflater og god takhøyde. Boligen holder gjennomgående god standard, med to nyere bad og ett nytt toalettrom alle fra 2024. Kjøkkenet er fra samme år med påkostet innredning og integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Overflater fremstår med lite slitasje. Planløsningen omfatter egen peisestue, TV-stue og spisestue, i tillegg til kjøkken med åpen løsning. Leiligheten har tre soverom, og fra stuen er det utgang til sydvendt balkong. Lagringsmuligheter er ivarett med to boder. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har flat takkonstruksjon, trolig teknet med papp. Bærende konstruksjoner er utført i betong, med spekkmurte teglsteinsfasader. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren har teak utvendig og malt innvendig overflate. Dør til baktrapp er en malt dør med brann- og lydisolerende egenskaper. Fra spisestuen er det utgang til balkong via balkongdør. Balkongen er sydvendt med rekkverk i mur og integrert blomsterkasse. Dekket er utført i malt betong. Leiligheten disponerer to boder; én i felles loftstasje og én i felles kjeller. I tillegg er det tilgang til fellesrom for aksjelagets medlemmer, herunder vedbod, skibod og vaskerom. Det er også tilgang til felles toalettrom i baktrapp, delt med naboseksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består av 1-stavs eikeparkett. Våtrom har flislagte gulv, og det er lagt nye fliser med varmekabler i gangen. Veggene har i hovedsak slette, malte flater, samt enkelte vegger med tapet og fliser i våtrom. Takene er slette og malte, med spotter, skinnesystem og veggglamper som lyskilder. Boligen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Leiligheten har åpen peis i peisestue, tilkoblet aksjelagets felles teglsteinspipe. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern. I baktrapp er det tilsvarende betongtrapp med rekkverk i jern. Innvendig har leiligheten malte, slette dører samt dører med glass/fasetslipt glass. Det er 2-fløyet dør til stue med fasetslipt glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har høy standard og er fra 2024, levert av Brodahl & Jahren Design. Innredningen har glatte fronter og består av en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og sitteplasser.

Gulvet er belagt med en-stavs parkett, veggene har slette, malte flater, og himlingen er slett malt. Belysningen består av spotteskinner, design veggglamper og taklampe, samt integrert belysning i skap og hyller. Benkeplaten er i "Mystery White" polert kompositt, ca. 20 mm tykkelse, med underlimt vask i stål fra Blanco og ettgrepsskjøkkenarmatur med Quooker-funksjon. Mellom benkeplate og overskap, samt på bakvegg, er det montert kompositt plate i tilsvarende utførelse som benkeplate. Kjøkkenet har planlimt induksjonstopp med integrert avtrekk med kullfilter fra Miele. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har eget toalettrom. Gulv og vegger er flislagt. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning med skap, toppmontert servant og ettgrepss blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tilførsel til leiligheten er utført med kobberør. Fra fordelerskap er det rør-i-rør-system frem til rom med vanntilførsel i leiligheten. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

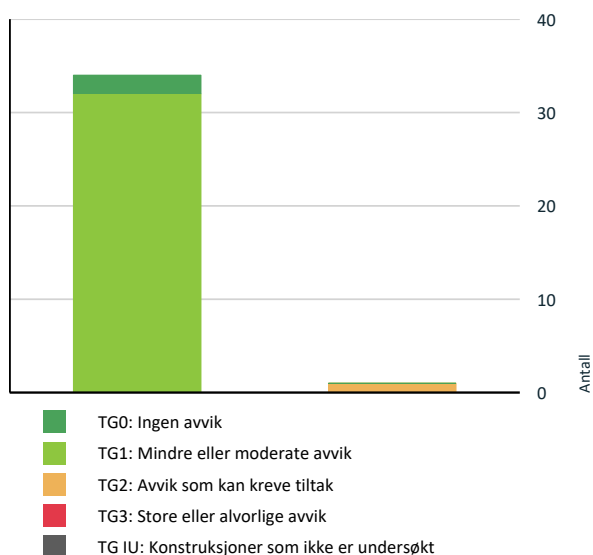
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2025 for endring i bærekonstruksjoner i leilighet med bolignummer H0302. For hele bygget foreligger det ikke ferdigattest. Det foreligger imidlertid et ekspedisjonsdokument datert 31.10.1933.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Standard

Leiligheten er gjennomgående og beliggende i byggets tredje etasje. Den består av entré/gang, stue, TV-stue, peisstue, spisestue, kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom, bad og toalettrom. Fra spisestue er det utgang til sydvendt balkong.

Det er baktrapp med adkomst til loftsetasje, hvor leiligheten disponerer en bod, samt nedgang til felles bodkjeller hvor leiligheten disponerer ytterligere en bod. I kjeller finnes også flere fellesrom.

Leiligheten holder høy standard med lite slitasje.

Vedlikehold

Leiligheten har gjennomgått omfattende oppussing de senere årene hvor blant annet planløsning og romstruktur er endret etter søknad.

Leiligheten fremstår som meget godt vedlikeholdt. Det vises til tilstandsrapport for detaljer om de enkelte bygningsdeler og rom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon, trolig papp teknet. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner i betong, med spekkmurte teglsten fasader. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstill: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Hoveddøren har teak utvendig og malt innvendig overflate, ikke merket som brann klassifisert. Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan.

Dør til baktrapp er en malt dør med brann- og lydisolerende egenskaper fra 1995 (ref tidligere salgsoppgave).

Fra spisestuen er det utgang til balkong via balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1997.

Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong med rekkverk i mur og integrert blomsterkasse med høyde ca. 105 cm. Dekket er utført i malt betong. Balkongen er delvis overbygget av balkong over. Balkongen ble rehabilitert i 2022.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to boder; én i felles loftsetasje og én i felles kjeller. I tillegg er det tilgang til flere fellesrom for aksjelagets medlemmer, herunder vedbod, skibod og vaskerom.

Leiligheten disponerer også felles toalettrom i baktrapp, delt med naboseksjon.

Tilstandsrapport



Delt toalettrom i baktrapp.



Felles vaskerom

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv består av 1-stavs eikeparkett fra 2018 og 2024. Våtrom har flislagte gulv, og det er lagt nye fliser med varmekabler i gangen.

Veggene har i hovedsak slette malte flater, samt enkelte vegger med tapet og fliser i våtrom.

Takene er slette og malte, med spotter, skinnesystem og veggglamper som lyskilder.

Boligen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Overflater og materialvalg fremstår med lite slitasje og gjennomgående god standard. Takhøyde i peisestue er målt til ca. 273 cm.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

Det er foretatt punktvis målinger i to utvalgte rom ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme lokale svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved slike stikkprøver. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom (ved vaskerom) ble det målt ca. 6 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 7 mm gjennom rommet.

På kjøkkenet ble det målt ca. 4 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 6 mm gjennom rommet.

Krav iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene ligger innenfor gjeldende krav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har åpen peis i peisestue, som opplyses å være jevnlig brukt av dagens eier. Peisen er tilkoblet aksjelagets felles teglsteinspipe. Pipen er ikke nærmere vurdert.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern. I baktrapp er det tilsvarende betongtrapp med rekkverk i jern.

Tilstanden er ikke vurdert, da begge trapper er felles konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte, slette dører samt dører med glass/fasetslipt glass fra byggeår. Det er 2-fløyet dør til stue med fasetslipt glass.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i henhold til alder.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badene er rehabilitert av Bad & Byggservice AS. Vurderingen er lagt til grunn etter byggt teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og FDV-dokumentasjon for arbeidene.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med stående fliser i format ca. 5 x 25 cm, og himlingen er malt. Det er dimbare, innfelte spotter samt belysning i speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 60 x 60 cm og er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av membran ved dørterskel.

I henhold til gjeldende forskrifter skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

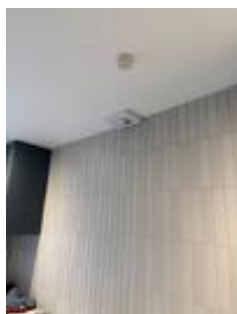
Bad/vaskerom er innredet med skuffeinnebygd med steinplate og toppmontert servant. Over servant er det speil med belysning. Det er veggmontert toalett samt badekar med dusjvegg på hengsler og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskesøyle. Rommet har i tillegg ekstra oppbevaringsplass med benkeplate og underskap langs vegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot fellesgang og yttervegger, samt at badet er oppført med murvegger. Badet er også opplyst å være rehabilitert med tilhørende dokumentasjon.

Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badene er rehabilitert av Bad & Byggservice AS- Vurderingen er basert på byggt teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og FDV-dokumentasjon for arbeidene.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med stående fliser i format ca. 5 x 25 cm, samt fliser i format ca. 60 x 60 cm i dusjsonen. Himlingen er malt. Det er dimbare LED-spotter og belysning bak speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 60 x 60 cm og er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 32 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrifter skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen tilfredsstiller kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusjsonen, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige forhold.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med belysning.

Dusjsonen er avgrenset med fastmontert dusjvegg, og er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusj.

Det er vannbåren varme til håndklettørker montert på vegg.

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot fellesgang og yttervegger, samt at badet er oppført med murvegger. Badet er også opplyst å være rehabilitert med tilhørende dokumentasjon.

Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan anses som en garanti for baderomets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har høy standard og er fra 2024, levert av Brodahl & Jahren Design. Innredningen har glatte fronter og består av en åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og sitteplasser.

Gulvet er belagt med enstavs parkett, veggene har slette, malte flater, og himlingen er slett malt. Belysningen består av spotteskinner, design vegglamper og design taklampe, samt integrert belysning i skap og hyller.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:

Kombidampovn fra Miele
Stekeovn fra Miele
Induksjonstopp med integrert ventilator fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra Miele
Vinskap fra Miele
Quooker med Cube
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i "Mystery White" polert kompositt, ca. 20 mm tykkelse, med underlimt vask i stål fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med Quooker-funksjon. Mellom benkeplate og overskap, samt på bakvegg, er det montert kompositt stien i tilsvarende utførelse som benkeplate.

Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har planlimt induksjonstopp med integrert avtrekk med kullfilter fra Miele. Avtrekket er funksjonstestet og fungerer som forutsatt. Filterets renseeffekt er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har eget toalettrom. Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 60 x 60 cm med varmekabler. Veggene er flislagt med stående fliser i format ca. 5 x 25 cm samt fliser i format ca. 60 x 60 cm. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning med skap, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Toalettrommet har elektisk vifte med tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilførsel til leiligheten er utført med kobberør. Fra fordelerskap er det rør-i-rør-system frem til tappesteder i leiligheten. Tilførselen er ikke nærmere vurdert, da denne anses å være en del av sameiets ansvar.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Avløpssystemet er rehabilitert med strømpe i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg plassert i kjeller. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i alle våtrom og i entré. I tillegg er det radiator oppvarming via felles varmekilde, samt åpen peis i peisestue.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere.

Det elektriske anlegget er opplyst fornyet i 2024/2025.

Fra tidligere salgsoppgave fremgår det at det ble utført eltilsyn i 2023, og at påpekte avvik er utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført av dagens eier.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningsakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle- betong grunnmur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.

Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.

Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

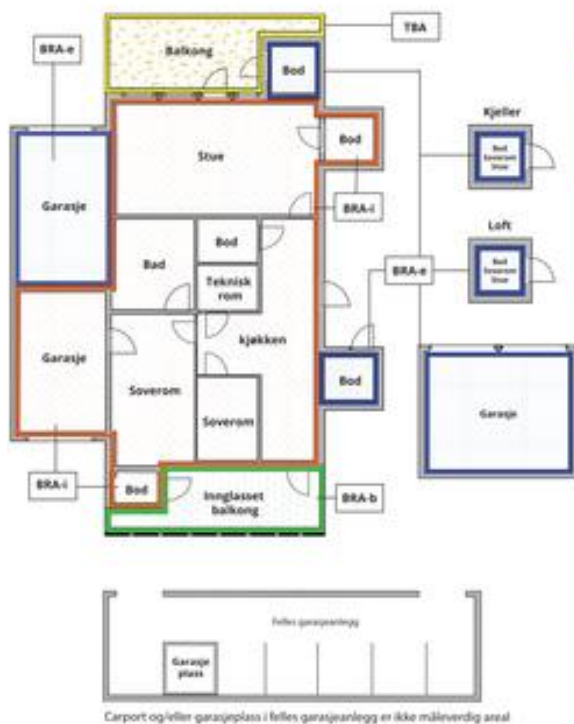
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	183			183	8
5.Etasje (Loft)		4		4	
Underetasje		6		6	
SUM	183	10			8
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré / gang, stue, tv-stue, peisstue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad, toalettrom		
5.Etasje (Loft)		Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Leiligheten disponerer to boder, henholdsvis en loftsbod i 5. etasje på ca. 4 kvm og en bod i felles bodkjeller på ca. 6 kvm.
Det er felles toalett i baktrapp som deles med nabo. Arealet er ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2025 for endring i bærekonstruksjoner i leilighet med bolignummer H0302.
For hele bygget foreligger det ikke ferdigattest. Det foreligger imidlertid et ekspedisjonsdokument datert 31.10.1933.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	145		0	947.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Munkedamsveien 79

Hjemmelshaver

As Munkedamsveien 79

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og flott område på Skillebekk/Frogner. Boligområdet er kjent som et av de mer eksklusive boområdene i Oslo, og er omgitt av parker og trafikkskjærmede gater, samtidig som det er nærheten til det meste Oslo har og by på. Attraktivt og skjermet til, nær Solli plass, Tjuvholmen og Aker Brygge. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Villa Paradiso, Galt, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen og Aker brygge.

Umiddelbar nærhet til Skarpsnoparken, Tinkern og Hydroparken. Gangavstand er det også til Frognerparken med skulpturanlegget, Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerkilen med gang- og sykkelvei tar deg til Bygdøy eller Tjuvholmen/Aker Brygge på svært kort tid. På Bygdøy er det gode rekreasjonsmuligheter med turstier og badestrender. Aker brygge og Tjuvholmen byr også på spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for soling og flott skulpturpark.

Ønsker du treningsfasiliteter, ligger blant annet SATS Solli en liten spasertur unna. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Extra Gimle og Meny i Frogner Atrium eller i Via Vika hvor man også finner Gutta på haugen. Søndagsåpen Joker, Bunnpris og Åpent bakeri er også like ved leiligheten. Det er flere forretninger og nisjebutikker i sidegatene på Skillebekk og i Bygdøy Allé. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Videre er det kort gangavstand til flere av hovedstadens mest populære handlegater. For eksempel Skøyen med Karenslyst Allé og Bogstadveien på Majorstuen.

Umiddelbar nærhet til en rekke trikk- og busstopp: I Drammensveien går trikkens linje 13 mellom Bekkestua og Grefsen. Ved Solli Plass, passerer også linje 12 til Majorstuen og Aker Brygge, samt buss 30, 31 og 21. Fra Vika Atrium kan du blant annet ta busser i retning Fornebu, Sandvika og Sentrum (250, 32, 54, 160, 150, 169). Fra Nationaltheateret finnes det et bredt kollektivtilbud, med blant annet Flytoget med hyppige avganger til Gardermoen, samt en rekke buss- og T-banelinjer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Det er 6 garasjeplasser i bygget som tildeles på grunnlag av ansiennitet.

Fra hovedingang er det trapper opp til leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Aksjelaget har pent opparbeidede fellesområder med gangveier og grøntområder.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er på 10 222 pr mnd og dekker oppvarming/varmtvann, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt

Strømforbruk i 2025 var 8 669 kWh

554kr pr mnd for TV/Internet fra Telia

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitteringer			Gjennomgått		Nei
Garanti skjema våtrom.			Gjennomgått		Nei
Ferdig attest			Gjennomgått		Nei
El dokumentasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	23.03.2026	
3	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmpumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen

rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, Norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ada E F Christiansen	9578-5999-4-1205483	2026-03-15 21:12:50
Esten Falch Gjølmesli	9578-5994-4-558342	2026-03-15 21:10:11



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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0080/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Munkedamsveien 79, 0270 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Ada Emilie Gjølmesli Falch, Esten Falch Gjølmesli	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 558650 Forsikret i: If Skadeforsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS Vi bygget nytt vaskerom der det tidligere var kjøkken og rehabiliterte eksisterende bad og toalett. Arbeidet ble utført fra oktober 2024 til januar 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS Alle våtrom har ny membran og nye sluk. Arbeidet ble utført fra oktober 2024 til januar 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av montør i 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Byggservice AS Rehabilitering av bad. Arbeidet ble utført fra oktober 2024 til januar 2025.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærevegg ble fjernet som del av oppussing/rehabilitering av leilighet. BYGG OG BORR AS Arbeidet ble utført i november 2024.

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?

Ja

Beskriv: Ny fyrkjele montert av boligaksjeselskapet i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har renover / pusset opp leiligheten og gjort om planløsningen, i tillegg til nytt vaskerom og nye/rehabiliterede bad har kjøkkenet blitt flyttet, vi har lagt nye gulv (med unntak av deler av gulv som var nye i 2018), nye fliser i gang med varmekabler, sparklet/slettet alle vegger, malt og tapetsert, nye skap som har blitt bygget inn, snekkerbygd innredning i gangen.

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

Eventuell kommentar: Nei, men dagens planløsning er slik at man med enkle grep kan etablere hybel/utleiedel.

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, takstrappport, 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

Eventuell kommentar: Salg av vaktmesterleiligheten vil føre til reduserte fellesutgifter

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: 56-0080/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Esten Falch Gjølmesli

Dato

2026-03-15

Navn

Ada E F Christiansen

Dato

2026-03-15

Identifikasjon



Esten Falch Gjølmesli

Identifikasjon



Ada E F Christiansen



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5101
AS MUNKEDAMSVEIEN 79

Velkommen til årsmøte i AS MUNKEDAMSVEIEN 79

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

Dato for årsmøtet:

26. juni 2025 kl. 20:00, Munkedamsveien 79, hos Svanhild og Kalle.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Budsjett 2025
8. Orienteringssak: Salg av vaktmesterleilighet
9. Saker innmeldt fra eierne

Med vennlig hilsen,

Styret i AS MUNKEDAMSVEIEN 79

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Svanhild Sørensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lars Elton foreslått. Som protokollvitner ble Svanhild Sørensen og Emilie Christiansen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5101 AS Munkedamsveien 79.pdf
 - 2. 5101 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dagens styre tilbyr seg å fortsette ett år til dersom ingen andre kandidater melder seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svanhild Sørensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Anne Raaheim
- Kristian Moe

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Ronæss

Sak 7

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Budsjett 2025 er tatt til orientering

Vedlegg

3. Budsjett og regnskap 2025.pdf

Sak 8

Orienteringssak: Salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Styret ønsker å utvide arealet ved å innlemme de to bodene som ligger vegg i vegg med leiligheten og erstatte disse med nye boder innerst i tørkerommet.
2. Styret utreder også muligheten for å innlemme deler av tørkerommet i leiligheten. Styret leverer i disse dager søknad til Byantikvaren om å sette inn nytt vindu mot vest slik at rommet tilfredsstiller dagslyskrav. Forslaget er forhåndsgodkjent og, vil etter planen sendes videre til Plan- og bygningsetaten for rammegodkjennelse i sommer.
3. Styret ønsker å avvente salg av leilighet til rammegodkjennelse er gitt, da kvm-pris vil være betraktelig høyere. Arkitekttegninger vil fremvises på generalforsamling. Styret anbefaler å selge leiligheten med rammetillatelse til utvidelse, men uten at gården selv skal være ansvarlig for arbeidet.
4. På grunn av saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten vil salgsprosess forsinkes med 3-4 mnd. Megler er signert og prosessen med å forberede salg pågår parallelt.

5. Emilie Christiansen er jurist og vil bistå med nødvendig juridisk ekspertise ved emisjon/salg av aksjer til ny medeier.

6. Styret ser på muligheten for å leie ut leiligheten i mellomtiden (korttidsleie 4-6 mnd) og har avtalt med vaktmesterne som flytter ut 30.6 av gården overtar hvitevarer og noe møbler slik at leilighet kan leies ut delvis møblert.

7. Styret har arbeidet med å innhente tilbud på vaktmestertjenester og har foreløpig mottatt ett tilbud som presenteres i møtet.

Forslag til vedtak

Styres orientering tas til etterretning

Sak 9

Saker innmeldt fra eierne

Forslag fremmet av:

Gro Anne Raaheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gro Anne Raaheim ønsker å ta opp refusjon av for mye innbetalt eiendomsskatt i 2023 og 2024. Se vedlagte oversikt.

Styrets innstilling

Refundere OBOS' ekstraordinære innkalte eiendomsskatt, fordi eiendomsskatten allerede var hensyntatt i felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Ekstraordinær innbetalt eiendomsskatt refunderes

Vedlegg

4. M79 Refusjon eiendomsskatt.pdf

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MUNKEDAMSVEIEN 79

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MUNKEDAMSVEIEN 79.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NASNE-4FB75-VV725-SDCF-COAY-YNOX5

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:38:41 UTC



Penneo Dokumentnøkke: NASNE-4F875-Y1725-5DCFC-CQAYI-YN0X5

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

AS MUNKEDAMSVEIEN 79
ORG.NR. 931 097 644, KUNDENR. 5101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 083	1 199 080	0	0
Andre inntekter	3	99 306	95 106	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 274 389	1 294 186	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 945	-7 435	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 245	-7 221	0	0
Regnskapsførerhonorar		-22 514	-21 380	0	0
Konsulenthonorar	6	-57 067	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-442 740	-8 815	0	0
Forsikringer		-85 111	-150 956	0	0
Kommunale avgifter	8	-200 864	-250 276	0	0
Energi/fyring		-86 521	-111 822	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-46 332	-25 039	0	0
Andre driftskostnader	9	-70 926	-68 290	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 264	-651 234	0	0
DRIFTSRESULTAT		246 125	642 952	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 833	2 444	0	0
Finanskostnader	11	-127 435	-118 531	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 602	-116 087	0	0
ÅRSRESULTAT		129 523	526 865	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		129 523	526 865		

AS MUNKEDAMSVEIEN 79
ORG.NR. 931 097 644, KUNDENR. 5101

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	411 570	411 570
Tomt		185 430	185 430
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		597 002	597 002
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	329
Forskuddsbetalte kostnader		47 536	0
Driftskonto OBOS-banken		11 983	86 887
Sparekonto OBOS-banken		413 158	403 456
SUM OMLØPSMIDLER		472 677	490 671
SUM EIENDELER		1 069 679	1 087 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	101 000	101 000
Udekket tap	15	-885 759	-1 015 282
SUM EGENKAPITAL		-784 759	-914 282
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 820 887	1 961 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 820 887	1 961 403
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 983	8 129
Leverandørgjeld		661	8 719
Skyldige offentlige avgifter	17	1 246	1 241
Påløpte renter		662	11 409
Påløpte avdrag		0	11 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 552	40 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 069 679	1 087 673
Pantstillelse	18	4 350 000	4 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i AS Munkedamsveien 79

Svanhild Sørensen

Kristian Moe

Gro Anne Raaheim

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 057 620
Diverse	67 063
Garasjeleie	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 175 083

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	99 306
SUM ANDRE INNETEKTER	99 306

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-52 800
Naturalytelser speilkonto	52 800
Arbeidsgiveravgift	-7 445
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 945

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 245.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
Prosjekt Planung AS	-56 703
SUM KONSULENTHONORAR	-57 067

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-242 651
Drift/vedlikehold VVS	-147 977
Drift/vedlikehold elektro	-10 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 374
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 740

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 959
Vann- og avløpsavgift	-64 215
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-34 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 864

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 405
Driftsmateriell	-1 952
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-55
Drivstoff biler, maskiner osv.	-61 044
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 926

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
SUM FINANSINTEKTER	10 833

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-127 413
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-127 435

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1933	411 570
SUM BYGNINGER	411 570

Gnr.211/bnr.145

Selskapet eier leilighet nr 9. Leiligheten har ingen aksjer.

Bygningen er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varmpumpe		
	455 500	
Avskrevet tidligere	-455 499	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	15 500	
Avskrevet tidligere	-15 499	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101 000.

fordelt på 8 A-aksjer á kr 1 000 og 93 B-aksjer á kr 1 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

SUM AKSJEKAPITAL	101 000
-------------------------	----------------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2005	-3 325 908
Nedbetalt tidligere	1 364 505
Nedbetalt i år	140 516
	-1 820 887
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 820 887

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 246
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 246

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 820 887
TOTALT	1 820 887

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	411 570
Tomt	185 430
TOTALT	597 000

Tabell 1

Budsjett/regnskap	Budsjett 2025	Regnskap 05.2025				
Driftsinntekter:						
Fra sparekonto		250000				
Felleskostnader	1057620	443813				
Garasje	50400	16800				
Vaktmester	101064	42110				
Sum inntekter	1209084	752723				
Driftskostnader						
Strøm	140000	54000,7				
Olje	100000					
Forsikring	96360	46053				
Forretningsførsel	30000	28426,2				
Revisjon	8000					
Vedlikehold	600000	367908				
Kommunale avg	264000	90150,49				
Arbeidsgiveravgift	8200	3720				
Internett	46332	2200				
Bankgebyr		177				
Annet	5000	1014,10				
Sum kostnader	1289692	593649,49				
Driftsresultat	-80608	159073,51				
Refusjon		-7479				
Finansinntekter						
Finanskostnader	120000	49231				
Sum Finans	120000	49231				
Avdrag lån	173580	61969				
Likviditet	-374188	52378,51				
Inngående balanse		11984				
På konto 30/04						
På sparekonto		363158				

Ekstraordinær innbetaling av eiendomsskatt i 2023 og 2024 har medført at aksje-eierne i M79 har betalt inn eiendomsskatten dobbelt disse 2 årene, fordi eiendomsskatten allerede var tatt med i ordinær husleie.

Innbetaling etter antall kvm via felleskostnader er fordelt som følger:

Hvem	2023	2024	SUM
Trygve	15.275,38	13.420,78	28.696,16
Gro Anne	16.065,49	14.114,96	30.180,45
Svanhild og Kalle	15.275,38	13.420,78	28.696,16
Emilie og Esten		3.528,74	3.528,74
Lars R	15.275,38	13.420,78	28.696,16
Kirsten og Lars	16.065,49	14.114,96	30.180,45
Marie og Kristian	13.168,43	11.569,64	24.738,37
Anne-Louise	5.442,95	4.782,11	10.225,06
SUM			184.995,55

Innbetaling ekstraordinært:

Hvem	2023	2024	SUM
Trygve	16.105	14.320	30.425
Gro Anne	16.831	15.026	31.857
Svanhild og Kalle	16.105	14.320	30.425
Emilie og Esten		11.269,50	11.269,50
Lars R	16.105	14.320	30.425
Kirsten og Lars	16.831	15.026	31.857
Marie og Kristian	12.618	10.921	23.539
Anne-Louise	273	0	273
SUM			190.070,50

Avvik i sum skyldes at eiendomsskatten for vaktmesterleiligheten er med i tallene fordelt pr kvm og ikke i ekstraordinær innbetaling, samt overdragelse av leiligheten i 3. etasje, 01.10.2024, og dermed ekstraordinær innbetaling i 3 måneder.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.06.25

Selskapsnummer: 5101 Selskapsnavn: AS MUNKEDAMSVEIEN 79

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS MUNKEDAMSVEIEN 79

Organisasjonsnummer: 931097644

Møtet ble avholdt 26. juni kl. 20:00, Munkedamsveien 79, hos Svanhild og Kalle.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Svanhild Sørensen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lars Elton foreslått. Som protokollvitner ble Svanhild Sørensen og Emilie Christiansen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dagens styre tilbyr seg å fortsette ett år til dersom ingen andre kandidater melder seg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Svanhild Sørensen

Følgende stilte til valg:

Svanhild Sørensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Moe

Gro Anne Raaheim

Følgende stilte til valg:

Kristian Moe

Gro Anne Raaheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Elton

Følgende stilte til valg:

Lars Elton

7. Budsjett 2025

Forslag til vedtak:

Budsjett 2025 er tatt til orientering

✓ Vedtatt.

8. Orienteringssak: Salg av vaktmesterleilighet

- 1. Styret ønsker å utvide arealet ved å innlemme de to bodene som ligger vegg i vegg med leiligheten og erstatte disse med nye boder innerst i tørkerommet.

2. Styret utreder også muligheten for å innlemme deler av tørkerommet i leiligheten. Styret leverer i disse dager søknad til Byantikvaren om å sette inn nytt vindu mot vest slik at rommet tilfredsstiller dagslyskrav. Forslaget er forhåndsgodkjent og, vil etter planen sendes videre til Plan- og bygningsetaten for rammegodkjennelse i sommer.
3. Styret ønsker å avvente salg av leilighet til rammegodkjennelse er gitt, da kvm-pris vil være betraktelig høyere. Arkitekttegninger vil fremvises på generalforsamling. Styret anbefaler å selge leiligheten med rammetillatelse til utvidelse, men uten at gården selv skal være ansvarlig for arbeidet.
4. På grunn av saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten vil salgsprosess forsinkes med 3-4 mnd. Megler er signert og prosessen med å forberede salg pågår parallelt.
5. Emilie Christiansen er jurist og vil bistå med nødvendig juridisk ekspertise ved emisjon/salg av aksjer til ny medeier.
6. Styret ser på muligheten for å leie ut leiligheten i mellomtiden (korttidsleie 4-6 mnd) og har avtalt med vaktmesterne som flytter ut 30.6 av gården overtar hvitevarer og noe møbler slik at leilighet kan leies ut delvis møblert.
7. Styret har arbeidet med å innhente tilbud på vaktmestertjenester og har foreløpig mottatt ett tilbud som presenteres i møtet.

Forslag til vedtak:

Styres orientering tas til etterretning. Vedrørende gartnerdelen av kontrakt om vaktmestertjenester gis Gro Anne Raaheim og Kirsten Bergersen ansvar (frivillig) for å oppgradere bedene. Eventuelle utgifter (til planter, redskap og transport) vil bli dekket av aksjelaget.

✓ Vedtatt.

9. Saker innmeldt fra eierne

Fremmet av: Gro Anne Raaheim

Gro Anne Raaheim ønsker å ta opp refusjon av for mye innbetalt eiendomsskatt i 2023 og 2024. Se vedlagte oversikt.

Styrets innstilling

Refundere OBOS' ekstraordinære innkalte eiendomsskatt, fordi eiendomsskatten allerede var hensyntatt i felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Forslaget til vedtak ble diskutert. Begge parter (dvs. tilhengere av at eiendomsskatt skal regnes som en del av felleskostnadene og tilhengere av at eiendomsskatt ikke skal regnes som en del av felleskostnadene, leverer redegjørelse med forslag til vedtak til ekstraordinær generalforsamling.

✓ Vedtatt. Forslaget til vedtak ble diskutert. Begge parter (dvs. forslagsstiller og tilhengere av tidligere vedtak) leverer redegjørelse med forslag til vedtak til ekstraordinær generalforsamling.










Protokoll til årsmøte 2025

Final Audit Report

2025-06-28

Created:	2025-06-28
By:	Svanhild Sørensen (svanhild.sorensen@norskfilmdistribusjon.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAktb34f8tHW6xUJFomAR1m6Lhn3jUNF_X

"Protokoll til årsmøte 2025" History

-  Document created by Svanhild Sørensen (svanhild.sorensen@norskfilmdistribusjon.no)
2025-06-28 - 10:49:27 AM GMT
-  Document emailed to Emilie Christiansen (aefchristiansen@gmail.com) for signature
2025-06-28 - 10:49:30 AM GMT
-  Document emailed to Svanhild Sørensen (svanhild.sorensen@kulturmevlerne.no) for signature
2025-06-28 - 10:49:31 AM GMT
-  Email viewed by Svanhild Sørensen (svanhild.sorensen@kulturmevlerne.no)
2025-06-28 - 10:50:04 AM GMT
-  Document e-signed by Svanhild Sørensen (svanhild.sorensen@kulturmevlerne.no)
Signature Date: 2025-06-28 - 10:50:35 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Emilie Christiansen (aefchristiansen@gmail.com)
2025-06-28 - 1:27:02 PM GMT
-  Signer Emilie Christiansen (aefchristiansen@gmail.com) entered name at signing as Ada Emilie Gjølmesli Falch
2025-06-28 - 1:28:51 PM GMT
-  Document e-signed by Ada Emilie Gjølmesli Falch (aefchristiansen@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-28 - 1:28:53 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2025-06-28 - 1:28:53 PM GMT

AS MUNKEDAMSVEIEN 79

Vedtekter

§ 1

Aksjeselskapet Munkedamsveien 79 har til formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Munkedamsveien 79 i Oslo med forretningskontor i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen er kr 101.000,- fordelt på 8 fullt innbetalte A-aksjer à kr 1.000,- og 93 fullt innbetalte B-aksjer à kr. 1.000,-. B-aksjene kan alene overgå til ny innehaver sammen med overgang av de aksjebrev som opprinnelig er utstedt, og som nu blir å betegne som A-aksjer.

§ 3

Aksjonærene har rett til leie av en leilighet i selskapets eiendom mot å svare den til enhver tid av styret bestemte husleie forskuddsvis pr måned. Med leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter. Fremleie er kun tillatt med styrets samtykke. Styret kan ikke samtykke i mer enn to hybelutleier (personer) pr leilighet. Fremleie av leilighet kan ikke skje i mer enn tre (3) år. Gårdens beboere som har bil, har førsterett til å leie gårdens garasjer.

§ 4

Selskapets anliggende ledes av et styre på 3 medlemmer med 1 varamann, valgt for 1 år av gangen. Minst 2 av styrets medlemmer må være aksjonærer. Styret velger selv sin formann. Selskapet forpliktelser ved formannens underskrift sammen med ett av styremedlemmene. Styret ansetter forretningsfører.

§ 5

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utløpet av juni måned. Innkallelse skjer med 8 dagers varsel i rekommandert brev. Generalforsamlingen fastsetter resultatregnskap og balanse for siste regnskapsår, beslutter anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til fastsatte balanse, om utdeling av utbytte, og treffer beslutning i andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 6

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, og ellers i de tilfelle og med den frist som er fastsatt i aksjeloven.

§ 7 På generalforsamlingen er alene innehavere av A-aksjer stemmeberettiget.

Sist oppdatert 24.06.2015

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Nora Mjøsund
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: n.mjosund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0080/26 . Vår ref.: 5101-1-07

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS Munkedamsveien 79
Organisasjonsnr: 931097644
Aksjonær: Falch, Ada Emilie Gjølmesli
Medaksjonær: Gjølmesli, Esten Falch
Leilighetsnummer: 07
Aksjeboenhetsnummer: 00004
Adresse: Munkedamsveien 79, 0270 OSLO
Aksjenummer: 1-11, 86
Gnr. 211
Bnr. 145

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 558650.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Aksjonærene har innbetalt kr. 40 000,- til boligselskapet som et lån knyttet til utskiftning av fyrkjele. overføres til den nye eieren av andelen som en del av kjøpsavtalen. Overtakelse ved salg av andel. Dersom långiver selger sin andel i boligaksjeselskapet før lånet er tilbakebetalt, skal lånet overføres til den nye eieren av andelen som en del av kjøpsavtalen. Lånet skal betales tilbake når økonomien i boligaksjeselskapet tilsier da, og da skal det vedtas på en generalforsamling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207368962
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	1 641 750,00
Innfrielsesdato:	30.01.2034
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 10 222,01,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader 2	10 222,01	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 575,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 180,-
Annen formue:	1 019 718 ,-
Gjeld:	238 023 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207368962
Restsaldo:	234 171,68
Kapitalkostnader:	3 121,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 234 171,68,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til elerskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Svanhild Sørensen, e-post: munkedamsvn_79_aksjeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

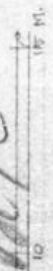
27
109

NEDFØTTEB. FERT. 19 X

0/10-21-10-31
AARHUS PLANNER

MONKEJANGVEJEN 29

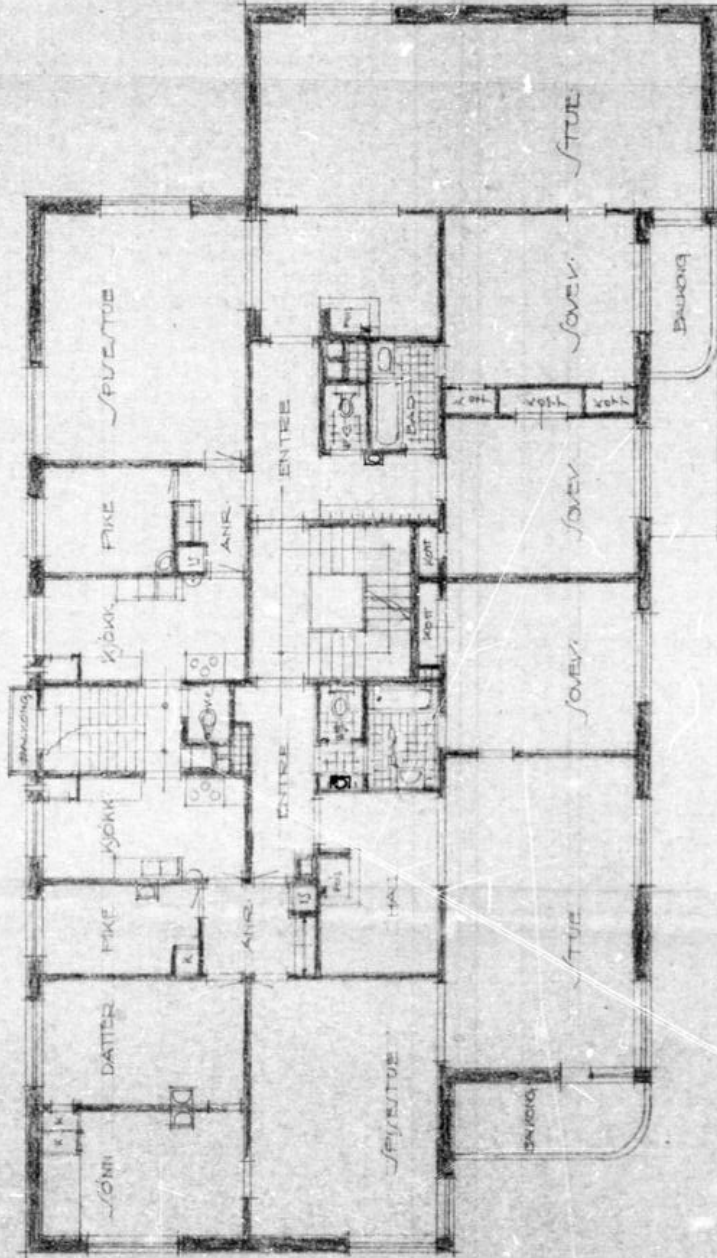
M 1:100



Handwritten signature

Byg nr. 1299
MÅLSTAV 29 JUN 1908

- MUR I VINDSVEGGE
- JERNBETONBETONVÆRGE
- BETON I VÆRGE



A.2 x 3 ETVÆJE

*Omvaldet
7 tegning*



Expeditions-Dokument

angaaende *væringstus m. garasje i Hjellev*
paa Matr.-No. *79 Kinnedamsveien*

Indlevert *29^a aug. 1931*

Attestert *31 oktober 1933.*
Duplikat med kantskuffer

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahviende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvesenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *31 aug. 1931*

A. Pielland

Opm. chefen jr. nr. *623*
Datt: 1 SEP. 1931

jr. nr. *1194*
2 - SEP 1931

Oversendes hr. reguleringschefen.

Grunnens grenser er merket blått på blad 1.


Oslo opmålingsvesen 2 september 1931.

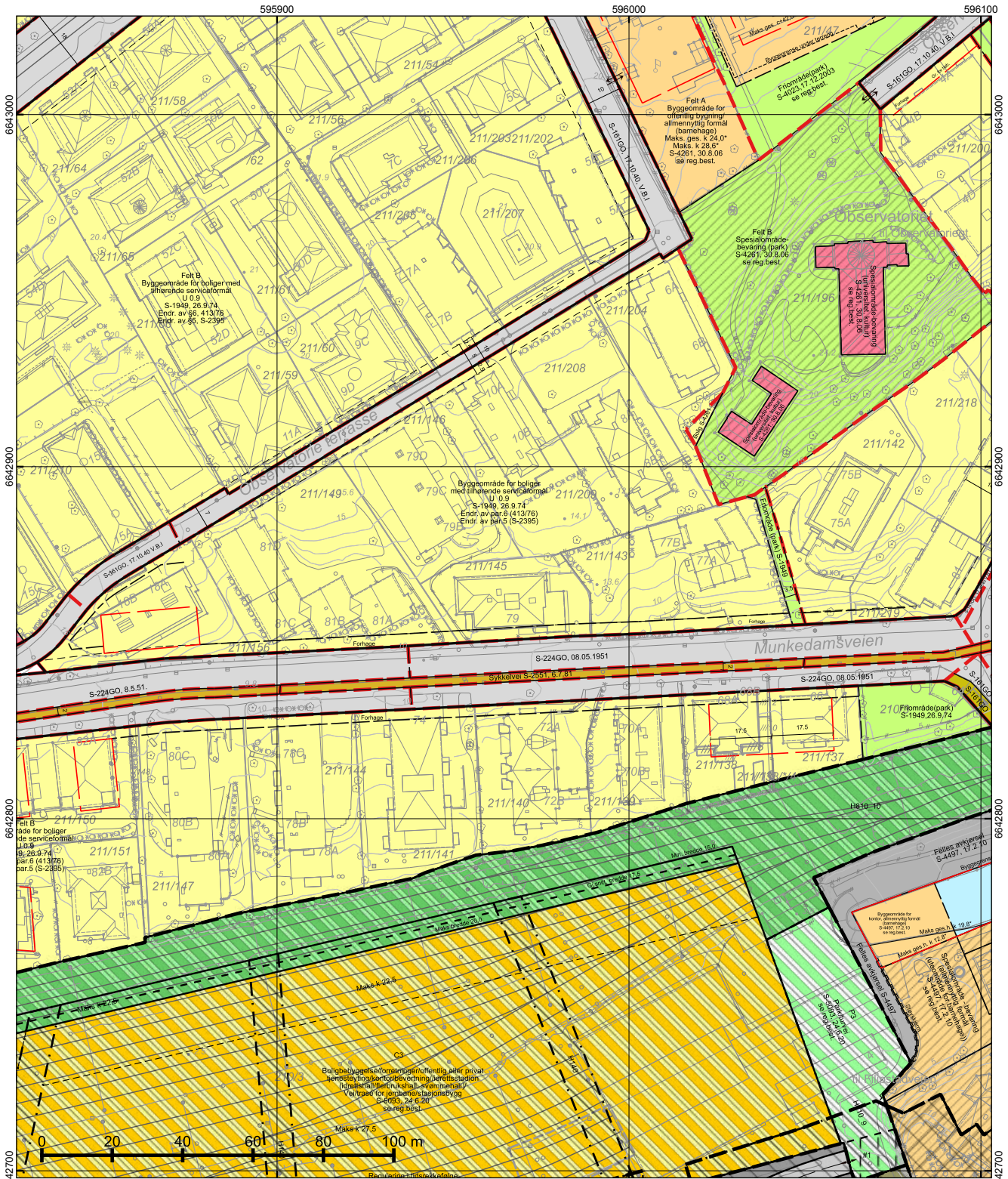
Nilsen
P. W. Wang



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 13.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154455/ 86528506</p> <p>Adresse: Munkedamsveien 79</p> <p>Gnr/Bnr: 211/145</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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





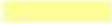
















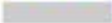




























Originalformat: A3

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: 154455/ 86528506	Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 79	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/145	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	147 - Kontor/offentlig		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmenntlig		Underjordisk anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Regulert senterlinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert støyskjerm
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	3800 - Kombinerte grønstrukturformål		
	3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	78 - Forhage		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		




Oslo
 Dato: 13.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154455/86528506
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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, byggegrensener 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 arealgrensener.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilen ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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


Deres brev av 20.mars 1979.

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


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


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".



Adresse Munkedamsveien 79, 0270 OSLO	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275062
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80493789
Gårdsnummer 211	Bruksnummer 145
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1933	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 183,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Bio-energi, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 143,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 143,11 kWh/m²	Totalt levert pr. år 33 766 kWh
---	---



Munkedamsveien 79, 0270 OSLO



Detaljer

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



Munkedamsveien 79, 0270 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 tilsvarende 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 utendørs

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: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 24: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 26: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 27: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 79 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 145 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

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.

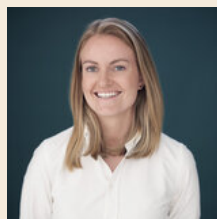
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



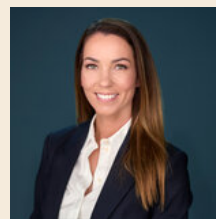
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649

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

