NORDVIK

Munkedamsveien 61

2 soverom | 101 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Munkedamsveien 61

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
40	Andre vedlegg
156	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig 3-roms selveier i klassisk bygård | Gjennomgående | Takhøyde ca. 3m | Attraktivt & sjønært | God standard

Prisantydning	**8 790 000,-**
Omkostninger	**225 990,-**
Totalpris	**9 222 312,-**
Fellesgjeld	**206 322,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 854,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1884**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Emilie Amundsen v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Munkedamsveien 61 - en gjennomgående 3-roms eierseksjon beliggende i en klassisk bygård fra 1884, attraktivt og sjønært på Vika. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og kjennetegnes av generøs takhøyde, store rom og gode lysforhold. Her kombineres klassiske bygårdskvaliteter med moderne oppgraderinger og god standard.

Verdt å merke seg:
Klassisk bygårdsleilighet fra 1884
Generøs takhøyde på ca. 3 meter
Sentral beliggenhet på Vika
Gjennomgående planløsning med svært gode lysforhold
Kjøkken fra 2021 med granittbenkeplate og integrerte hvitevarer
To innvendige boder samt ekstern kjellerbod på ca. 7 m²
Hyggelig og skjermet felles bakgård med sittegruppe
Attraktivt bomiljø og veldrevet sameie

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm

Tyder













Nydelig kjøkken fra 2021 med glatte fronter og eksklusiv benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål.





Den åpne forbindelsen mot stuen gir en luftig og sosial romfølelse, hvor matlaging, middagsselskap og hyggelige kvelder går hånd i hånd.

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et større spisebord, som skaper en naturlig og hyggelig samlingsplass for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.









Boligens andre soverom er også av god størrelse. Rommet vender mot rolig bakgård og grønne omgivelser - en skjermet avdeling for avslapning.





Garderobeskap med glatte fronter og speilfronter medfølger.



Et lunt og privat soverom med frodig utsyn.






Electrolux
SAMSUNG







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0263/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Munkedamsveien 61, 0270 OSLO
Gnr 209, bnr 237, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Hans Erik Lundgren Nordin
Charlotte Vo

Kjøpesum og omkostninger
8 790 000,- (Prisantydning)
206 322,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 996 322,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
224 900,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 222 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1884

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 108 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré/hall, baderom, kjøkken, stue, to soverom og to innvendige boder.
Total BRA: 101 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod.
Total BRA: 7 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Formiddagssol inn i stue og hovedsoverom. Ellers gjennomgående og gode lysforhold hele dagen.

Innhold
2. etasje, 101 kvm BRA-i: Bad, entré/gang, kjøkken, stue, to soverom og to innvendige boder.
Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller på ca. 7 m².

Entré / hall:
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en romslig og innbydende hall med garderobeskap med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter. Gulvet er belagt med 60x60 fliser - både praktisk og lekkert. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd mellom rommene i boligen. Det er i tillegg montert nye skuffer og hylleplater i oppbevaringsløsningene i gangen, som gir effektiv oppbevaring. Leiligheten har også fått oppgradert alle innvendige dørhåndtak.

Stue:
Luftig og herlig stue med god takhøyde på ca. 3 meter og store, klassiske vindusflater som gir rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Leilighetens gjennomgående planløsning sørger for et godt lysinnslipp også fra kjøkkensonen, noe som skaper en behagelig atmosfære. Stuen har flere møbleringsmuligheter med god plass til både sofaseksjon, spisebord og øvrig møblement. Overflatene består av enstavs parkett, sparklet og malte overflater samt malte himlinger.

Kjøkken:
Nydelig kjøkken fra 2021 med glatte fronter og eksklusiv benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har en praktisk og sosial utforming med god arbeidsflate og oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Kjøkkenbelysningen har justerbar fargetemperatur, som gjør det mulig å tilpasse lyset mellom varmere og kaldere uttrykk etter ønsket stemning og behov.

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et større spisebord, som skaper en naturlig og hyggelig samlingsplass for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster. Den åpne forbindelsen mot stuen gir en luftig og sosial romfølelse, hvor matlaging, middagsselskap og hyggelige kvelder går hånd i hånd.

Bad:
Stilrent bad av god størrelse med flislagte overflater. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, veggskap, høyskap, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Romslig dusjsone med innfellbar dør i herdet glass gir god komfort i hverdagen. Badet fremstår funksjonelt med gode oppbevaringsmuligheter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i praktisk nisje. Baderomsdøren er byttet ut til en moderne glassdør. Original dør medfølger.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet har innebygget garderobeskap med glatte fronter og speilfronter. Det er også montert nye skuffer og hylleplater i skapløsningene på soverommet, som gir optimale oppbevaringsmuligheter. Den generøse størrelsen på rommet gir fleksible innredningsmuligheter og skaper en behagelig sone for hvile.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse. Rommet vender mot rolig bakgård og grønne omgivelser, en skjermet avdeling for avslapning. Garderobeskap med glatte fronter og speilfronter medfølger. Mindre skap bak dør medfølger.

Innvendige boder:
Leiligheten disponerer to praktiske innvendige boder. Her får du ettertraktet ekstra lagringsplass til klær, sportsutstyr, koffert, sesongoppbevaring og øvrig inventar, noe som bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. En sjelden og svært praktisk kvalitet i hverdagen.

Standard
Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og fliser i entré/hall.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malte betongvegger for øvrig.
Himling: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde: Ca. 3,00 meter målt i stue.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre alder.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
- Automatisk vannstopper.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann montert på kjøkken, bad og ved dusj.

Dusjtermostaten (varm/kald) kan oppleves noe treg å justere ved bruk av den varmeste temperaturinnstillingen.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk med ventil i bad.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på kjøkken.
- Luftespalte under dør til bad.

Elektrisk anlegg:
- Sikringstavle med automatsikringer montert i felles strømskap.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Det foreligger dokumentasjon for utført eltilsyn datert 07.10.2025 (utført av Rejler Elsikkerhet AS). Det ble funnet 3 avvik som ble utbedret av Proff Elektriker AS 09.11.2025. Saken ble godkjent og deretter avsluttet 29.12.2025.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 7 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 8 stykk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) - TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje) - TG 2 er gitt på grunn av alder og forventet levetid på konstruksjonen.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje) - TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Vinduer - TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Etasjeskiller - Det er registrert skjevheter i gulvene som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - TG 2 er gitt grunnet alder på kobberrør og manglende egen hovedstoppekran for leiligheten.
- Ventilasjon - TG 2 er gitt grunnet begrenset luftveksling og ventilasjonssystemets karakteristikker.

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

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Nytt kjøkken, kjøleskap, fryser, stekeplate og oppvaskmaskin i 2021.
- Nytt parkettgulv i 2021.
- Nye taklamper i begge soverommene i 2026.
- Garderobeskuffer og hylleplater i hovedsoverommet og gangen.
- Oppgradert alle innvendige dørhådtak.

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

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Svar: Ja.

Polisenummer: 77975457
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2025: Rehabilitering av portrommet og nedre grå fasade ut mot Munkedamsveien / Huitfeldts gate.
2025: Planering og bedring av drasje rundt kumlokk i bakgården.
2024: Nytt tak.
Låsen i glassdøren var utslitt og måtte byttes. Det ble besluttet å bytte til systemlås og ny lås ble montert i port og glassdør april 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Proff Elektriker AS Røttemelding 5487333.
Arbeidet ble utført 09/11/2025.
Tidligere eiertid (2019): Sikringsskap til 2. og 3. etg fornyet, alle skrusikringer skiftet ut med automatsikringer (tiltak for å redusere risikoen for brann betydelig siden automatsikringer er mye mer sensitive).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført?
Svar: Rejlers Elsikkerhet AS 07/10/2025.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i støpejern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling med Defigo system.

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.

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.

Følger med boligen:
- Skapene bak døren på soverommet inn mot bakgård følger med.
- Fastmonterte garderobeskap.
- Nye taklamper (mai 2026) i begge soverommene.

Følger ikke med boligen:
- Stoffgardinger i stuen, begge soverommene og liftgardin på kjøkkenet.
- Frittstående hyller i innvendige boder.
- Skoskap i hall.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
Kan kjøpes etter avtale.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
- Panelovner.
- Varmekabler i bad.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et totalt strømforbruk siste året på kr. 11.018,- (6735 kWh). Strømforbruket 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 til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 854,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader pr. d.d. for seksjonen utgjør totalt kr. 7.854,- og inkluderer internett fra GlobalConnnect, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Bredbåndsavgift: 485,-
Renter og avdrag: 1 584,-
Felleskostnader: 5 785,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Eiendomsskatt
Kr 3 129,- pr. 01.01.2026
Eiendommen er ifølge eiendomsskattelisten for 2026 ilagt kr. 3129,- i eiendomsskatt.

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

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 031 441,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 759 202,- pr. 2025
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
Internett fra Global Connect er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Munkedamsveien 61, orgnr. 979 145 632

Om sameiet
Sameiet Munkedamsveien 61 er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979145632. Sameiet består av totalt 13 boligenheter og 2 næringsseksjoner, og er beliggende sentralt i Oslo kommune.

Bygningen er vernet som kulturminne og står oppført på tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo, noe som understreker eiendommens historiske og arkitektoniske verdi.

Vaktmestertjenester leveres av Core Service Management. Sameiet har kollektiv avtale på bredbånd gjennom GlobalConnect, mens eier selv må inngå separat avtale for kabel-TV.

Korttidsutleie av hele seksjonen er begrenset i henhold til gjeldende regler i sameiet. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn, og slik utleie kan ikke overstige 90 døgn per kalenderår.

Bestilling av nøkler og skilt håndteres via styret.

Sameiet har de senere årene gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. I 2024 ble det lagt nytt tak på bygningen. I 2025 er det gjennomført rehabilitering av portrom samt nedre grå fasade mot Munkedamsveien/Huitfeldts gate, i tillegg til planering og forbedring av drenering rundt kumlokk i bakgården. For å finansiere rehabilitering av taket har sameiet tatt opp et lån på kr. 1 500 000,-.

Løpende vedlikehold og gjennomførte oppgraderinger bidrar til å ivareta byggets historiske kvaliteter og sameiets langsiktige verdier.

Vedlikehold:
2025: Rehabilitering av portrommet og nedre grå fasade ut mot Munkedamsveien/Huitfeldts gate.
2025: Planering og bedring av drenasje rundt kumlokk i bakgården.
2024: Nytt tak.

Styrets arbeid i 2025:
- Refinansiering av lån og nytt låneopptak kr 300.000.
- Økning av månedlig kostnad for bredbånd.

Fra styreleder mai 2026:
P.t er det ingen planer om ytterligere låneopptak. Gården vil på et tidspunkt ha behov for utskifting eller større vedlikehold av vinduene. Felleskostnadene KPI-reguleres som regel årlig.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. 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 206 322,-pr. 12.05.2026

Sameiet har tatt opp et felles lån i forbindelse med takrehablilitering.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160730029, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 12.05.2026: 2 269 549
Andel av saldo: 206 323
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Total andel fellesgjeld utgjør 206 322,-
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 504,- pr. 12.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 var et underskudd på kr -260 166.

For 2026 er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr 55 764.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt i boligsameiet. Dyreeierne forplikter seg til å følgen reglene nevnt i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77975457

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 610 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Munkedamsveien 61 - beliggende attraktivt og sjønært på Vika. Her bor du midt i byen, med umiddelbar nærhet til Tjuvholmen og et bredt spekter av servicetilbud, samtidig som området oppleves tilbaketrukket og etablert. Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1884, omgitt av ærverdige murgårder i etablert kvartalsbebyggelse med gode adkomstforhold. Beliggenheten gir kort vei til kollektivtransport, shopping, utdanningsinstitusjoner og flotte grøntområder - perfekt for deg som ønsker det beste av urbant byliv kombinert med et attraktivt og behagelig bomiljø.

Vika har de senere tiårene gjennomgått en betydelig oppgradering. I 2016 ble Huitfeldts gate fornyet med blant annet etablering av sykkelfelt, oppgraderte fortau og kantsteiner, ny asfalt samt moderne gatebelysning. Leiligheten ligger i et pent og velholdt kvartal, og området er et tydelig satsningsområde for både Oslo kommune og næringslivet i Vika, med ytterligere utvikling og oppgraderinger planlagt i årene fremover.

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med kort vei til både Tjuvholmen busstopp (42- og 21- bussen), Aker Brygge (ferge og trikk), Nationaltheatret (tog, T-bane, trikk m.m) og øvrige sentrale knutepunkter.
Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Skoler og barnehager
Det er god offentlig kommunikasjon til universiteter og høyskoler. Flere barnehager ligger i kort gangavstand, blant annet Ruseløkka barnehage (med flere avdelinger, inkludert i Huitfeldts gate) og Ankerhagen barnehage. I tillegg ligger tre videregående skoler kun få minutters gange unna: Wang Toppidrett, Oslo Handelsgymnasium og Oslo Private Gymnas. Se også vedlagt nabolagsprofil.
Følger ikke med boligen:
- Stoffgardinger i stuen, begge soverommene og liftgardin på kjøkkenet.
- Frittstående hyller i innvendige boder.
- Skoskap i hall.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Kan kjøpes etter avtale.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus fra 1880. Bygningsanmeldelse betyr at eiendommen er byggemeldt, men det foreligger ikke ferdigattest/ekspedisjonsdokument. Dette er ikke uvanlig for bygårder som er oppført på slutten av 1800-tallet.

Det foreligger byggemeldt tegning av 2.etasje fra byggeåret, som viser en opprinnelig større leilighet. Tegningen viser ikke hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. I byggesak 198150076, som gjaldt bruksendring fra bolig til kontor/lager i første etasje/kjeller og innvendige forandringarbeider i øvrige etasjer fremgår tegning av boligens 2. etasje med en planløsning som stemmer med dagens bruk. I seksjoneringsbegjæring fra 1984 stemmer store deler av tegningene med dagens planløsning.

Deler av bod mot opprinnelig baktrapp er ikke tegnet inn i leiligheten i seksjoneringsbegjæringen fra 1984. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om eventuell innlemming av baktrapp godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Seksjonen over har tilsvarende løsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plan- og byggesaker:
02313406 - Detaljregulering: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Saken fortsetter i 2025/06686. Status: Under behandling.
202512369 - Byggesak: Huitfeldts gate 14 A - endringer i bærende konstruksjoner og endringer i brannskille - H0201. Status: Under behandling.
202511523 - Byggesak: Huitfeldts gate 17 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra butikk til klinikk og fasadeendring. Status: Under behandling.
202506275 - Byggesak: Huitfeldts gate 17 - mulig ulovlig bruksendring til klinikk. Status: Under behandling.
202521236 - Byggesak: Huitfeldts gate 19 - mulig ulovlig hotellvirksomhet. Status: Saken har ikke fått saksbehandler.
202600719 - Byggesak: Hansteens gate 14 B - etablering av nytt bad og åpning i bærevegg - H0402. Status: Under behandling.
202514837 - Byggesak: Cort Adelers gate 30 - etablering av takterrasse og påbygg med trapp. Status: Under behandling.
202509356 - Byggesak: Huitfeldts gate 10 A - utbygging av loft og takterrasser. Status: Under behandling.
202507094 - Byggesak: Huitfeldts gate 5 A - bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendring. Status: Under behandling.
202520365 - Byggesak: Huitfelds gate 22 - cort Adelers gate 27 A-B - Loftsutbygging, oppdeling av eksisterende leiligheter, endring av pipeløp og sjakter, tilbakeføring av fasade, etablering av heis. Status: Under behandling.
202513911 - Byggesak: Huitfeldts gate 22, Cort Adelers gate 27 A-B - loftsutbygging, etablering av leilighetshotell, fasadeendring og instalasjon av heis. Status: Under behandling.

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

301/209/237/5:
27.05.1933 - Dokumentnr: 942125 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver : Munkedamsvn 65 B
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1984 - Dokumentnr: 520969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1371
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

13.08.1998 - Dokumentnr: 46746 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 140/1511
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1371

13.08.1998 - Dokumentnr: 46746 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1511

08.10.2007 - Dokumentnr: 802350 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1320

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Megler
Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

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

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

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

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

Munkedamsveien 61

Nabolaget Vika - vurdert av 309 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**6 min**
611 elever, 35 klasser	0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**16 min**
812 elever, 47 klasser	1.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**23 min**
508 elever, 26 klasser	1.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
366 elever, 19 klasser	2.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**22 min**
412 elever, 30 klasser	1.8 km
Oslo Private Gymnasium	**3 min**
167 elever, 9 klasser	0.2 km
Vika videregående skole	**5 min**

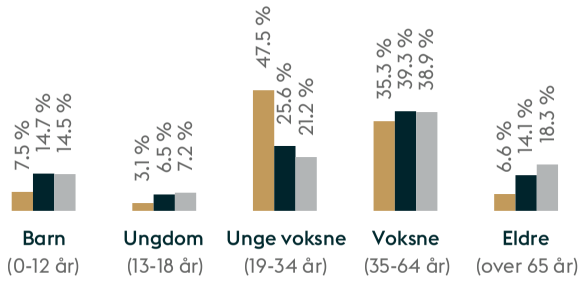
Offentlig transport

Vika atrium	**2 min**
Totalt 17 ulike linjer	0.1 km
Ruseløkka	**4 min**
Linje 12	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**12 min**
Totalt 10 ulike linjer	1 km
Nationaltheatret	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	4 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år)	**2 min**
67 barn	0.2 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år)	**5 min**
42 barn	0.4 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
39 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	4 min
Studio Jobbsprek	4 min
SATS Yoga Aker Brygge	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Charlotte Dong Nghi Vo	9578-5998-4-2892704	2026-05-10 21:35:10
Hans Erik Lundgren Nordin	9578-5999-4-5096885	2026-05-10 21:38:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0263/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkedamsveien 61, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hans Erik Lundgren Nordin, Charlotte Vo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 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: 77975457
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Rehabilitering av portrommet og nedre grå fasade ut mot Munkedamsveien /Huitfeldts gate 2025: Planering og bedring av drenasje rundt kumlokk i bakgården 2024: Nytt tak _____ Låsen i glassdøren var utslitt og måtte byttes. Det ble besluttet å bytte til systemlås og ny lås ble montert i port og glassdør april 2025.

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: Proff Elektriker AS Rettemelding 5487333 Arbeidet ble utført 09/11/2025 ————————————————————Tidligere eiertid (2019): Sikringsskap til 2. og 3. etg fornyet, alle skrusikringer skiftet ut med automatsikringer (tiltak for å redusere risikoen for brann betydelig siden automatsikringer er mye mer sensitive).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rejlers Elsikkerhet AS 07/10/2025

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0263/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hans Erik Lundgren Nordin	**2026-05-10**	**Charlotte Dong Nghi Vo**	**2026-05-10**

Identifikasjon

Hans Erik Lundgren Nordin

Identifikasjon

Charlotte Dong Nghi Vo

Signicat

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MUNKEDAMSVEIEN 61, 0270 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 237 Seksjon: 5
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/05/2026
Utskriftsdato:	15/05/2026
Oppdragsnummer:	99482
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard

Leilighet med god standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1884, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hans Erik Lundgren Nordin & Charlotte Vo
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Hans Erik Lundgren Nordin & Charlotte Vo , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 237 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	610.7 m²
Eierbrøk seksjon:	120 / 1320
Hjemmelshaver:	Hans Erik Lundgren Nordin & Charlotte Vo
Adresse:	Munkedamsveien 61, 0270 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1884

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	101	0	0	0
Sum bolig:	101	7	0	0
Sum BRA:	108			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealberegningen er basert på en 3D-skanning av boligen.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i støpejern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass uten synlig datomerking. Det er merkinger/indikasjoner som kan tyde på at vinduene i stuen er fra ca. 1982, men dette er ikke verifisert.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i soverom 1 og ca. 25 mm i soverom 2. Iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 38 mm i stue. Iht. toleransekrav i NS3600 skal skjevheter over 3 mm på full lengde ha tiltstandsgrad 3. Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Tiltaket vurderes som omfattende, og som enkeltstående arbeid i en bolig av denne typen og alder vil det sjelden være økonomisk rasjonelt med mindre avviket forverres. Det kan imidlertid vurderes i forbindelse med en større oppgradering eller renovering på et senere tidspunkt. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, uten synlig produktdatablad. Automatisk vannstopper og fast tilkobling.
Tilstandsvurdering:	Produktdatablad var ikke synlig under befaringen på grunn av plasseringen til varmtvannsbereder. Berederen fremstår av nyere dato og er derfor vurdert til TG 1 ut fra alder og visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre alder.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er montert i kjøkken.
Stoppekraner stenger varmtvann for bad også.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til dusj er montert i inspeksjonsluke bak toalett.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til servant i bad er montert under benkeskap i bad.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i kjøkken.

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

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert tilluft i oppholdsrom utover mulighet for manuell lufting via vinduer. Dette er ikke uvanlig eller avvikende sett i forhold til referansenivå for byggeår. For å forbedre ventilasjonen kan det vurderes å etablere friskluftsventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer. Det gjøres oppmerksom på at slike tiltak kan være søknadspliktig. Eventuelle tiltak må derfor avklares med kommunen før gjennomføring.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem

TG 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

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

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser i entre/ gang.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malte betongvegger for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter og speilfronter i begge soverom. Garderobeskap med speilfronter i entre/ gang.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles strømskap. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 29.12.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er av ukjent alder.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.Høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i soverom, men ikke mulig å måle med pigger i treverk da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

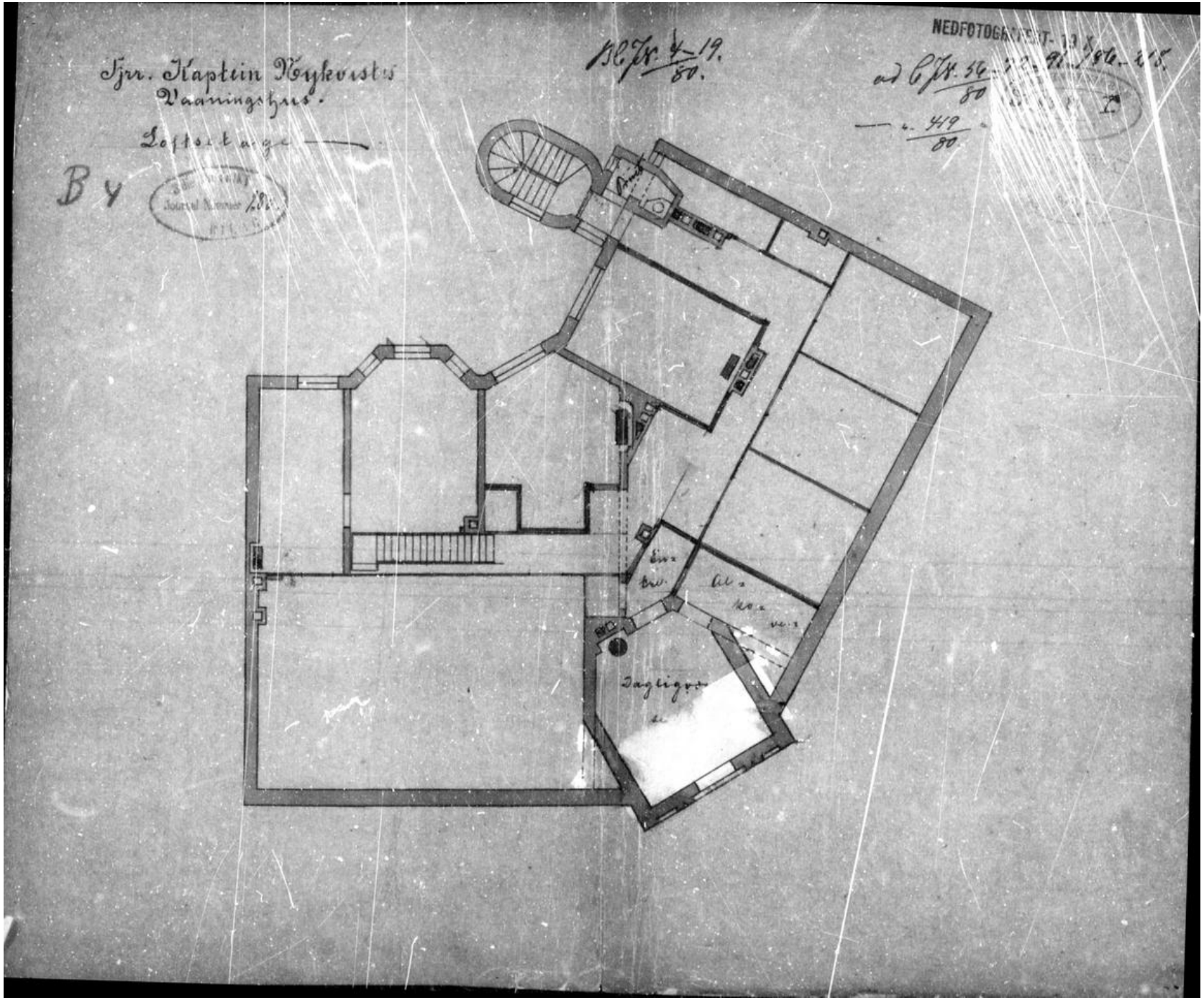
Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.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

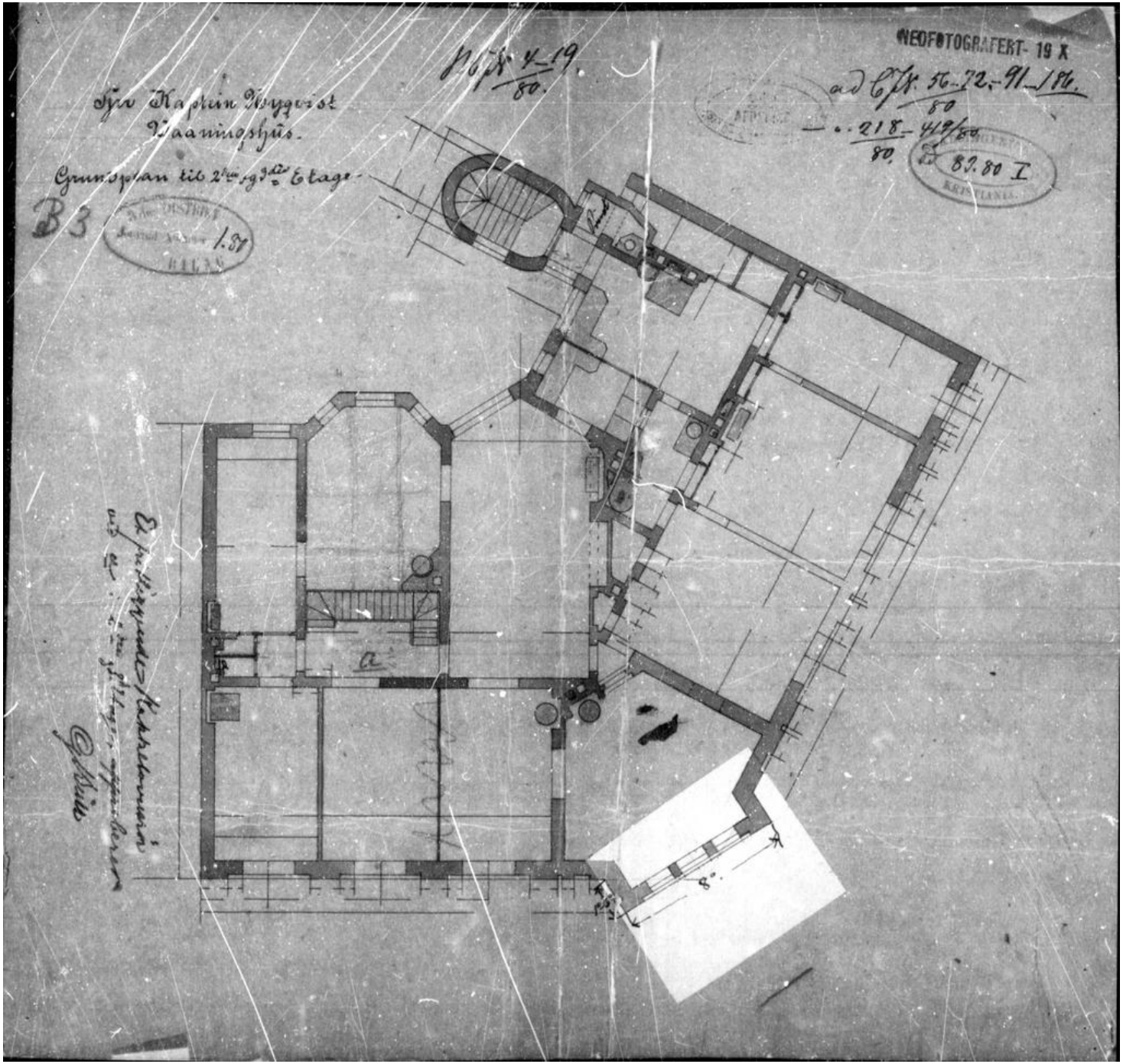
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As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

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

Rettigheter:

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


Fjr. Kaptein Reykvists
Vaaningshus.
Loftsetage
B 4
Journal Nummer
Dagligv.


NEOFOTOGRAFERT- 19 X
Hpl. 4-19/80.
ad Gnr. 56-72-91-186.
80
218-419/80
80.
B 3
1.81
8°



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

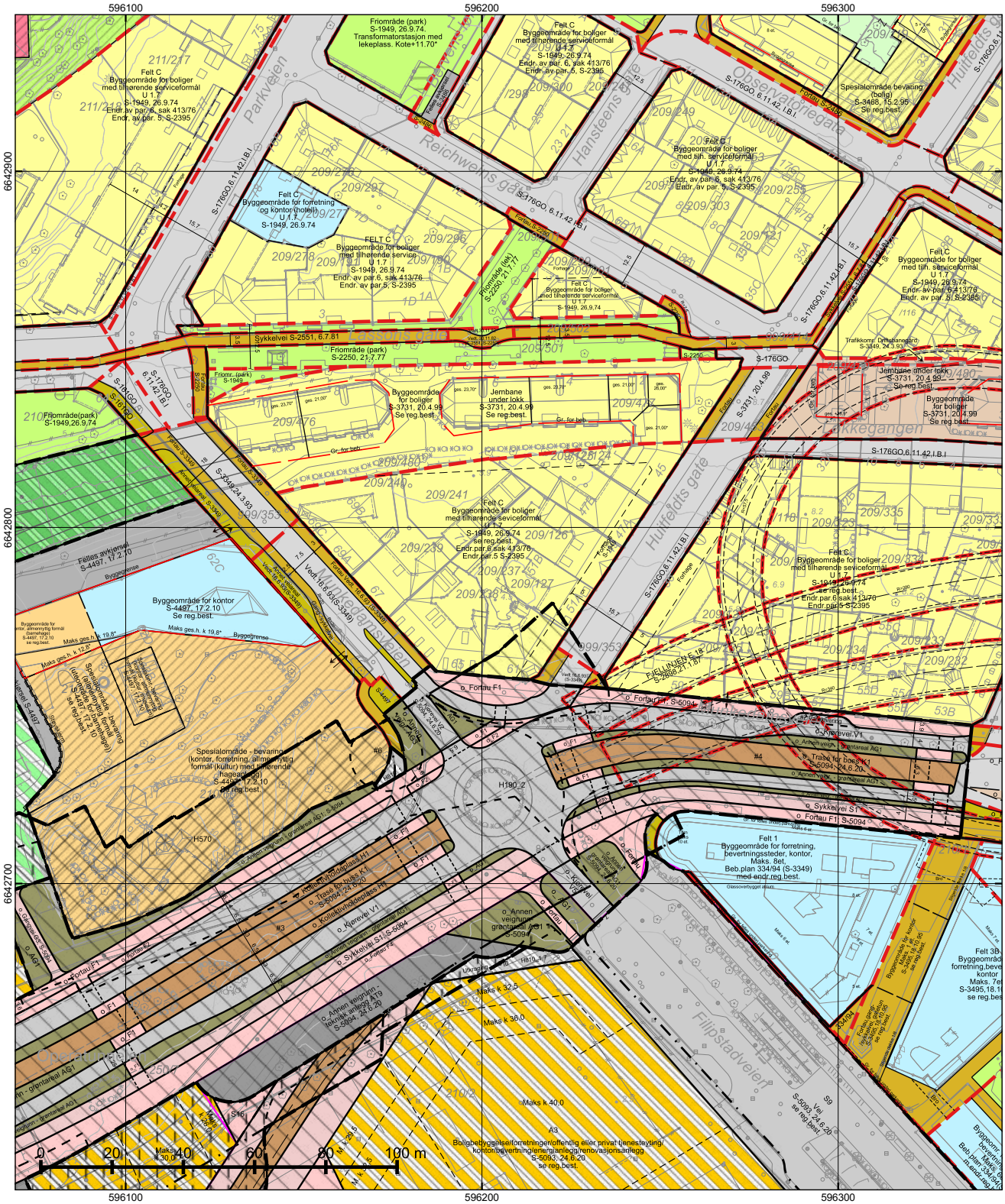
PlottID/Best.nr: 157954/ 86532937
Adresse: Munkedamsveien 61
Gnr/Bnr: 209/237

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
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: 157954/ 86532937
Deres ref.:

Adresse: Munkedamsveien 61

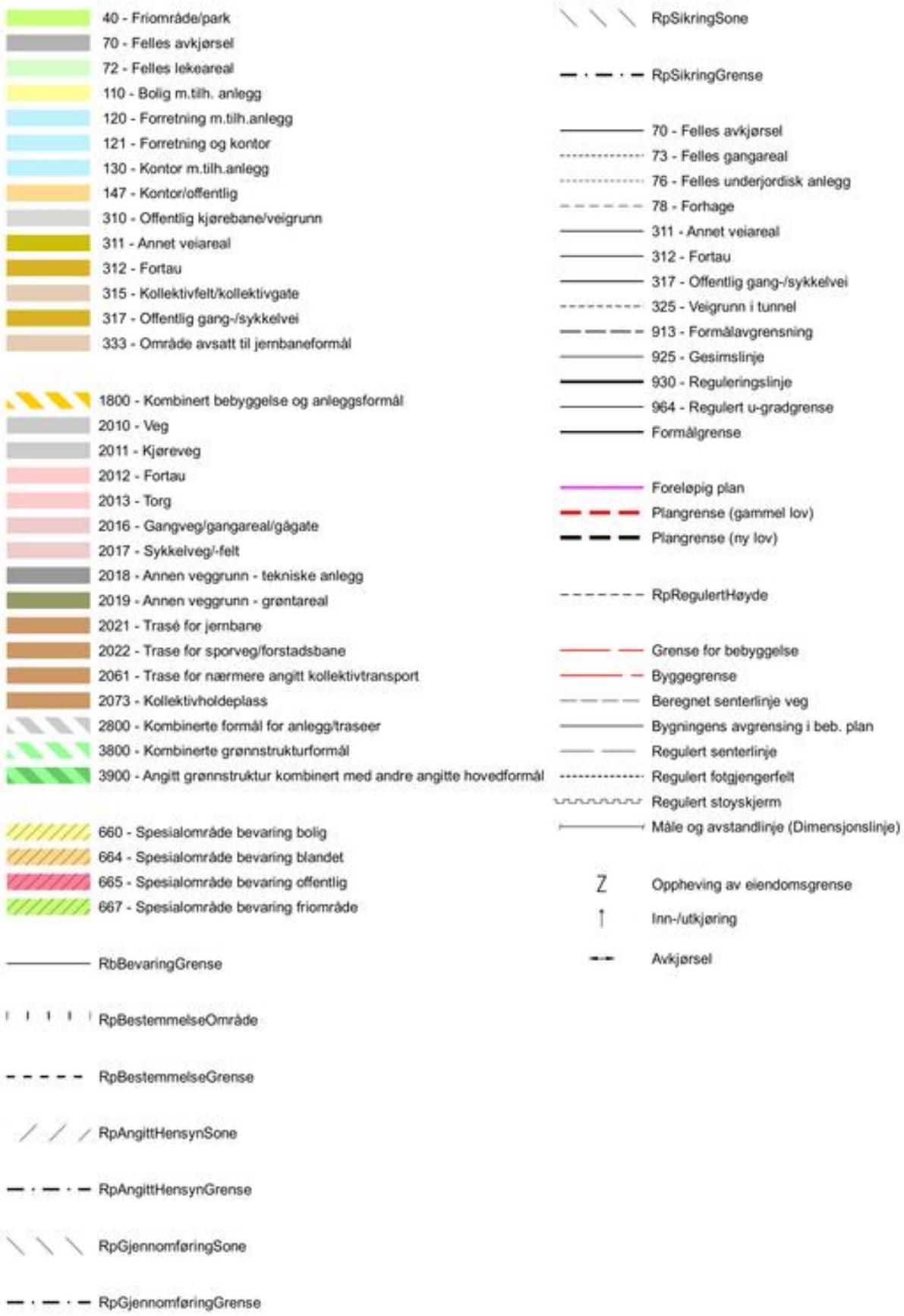
Kommentar:

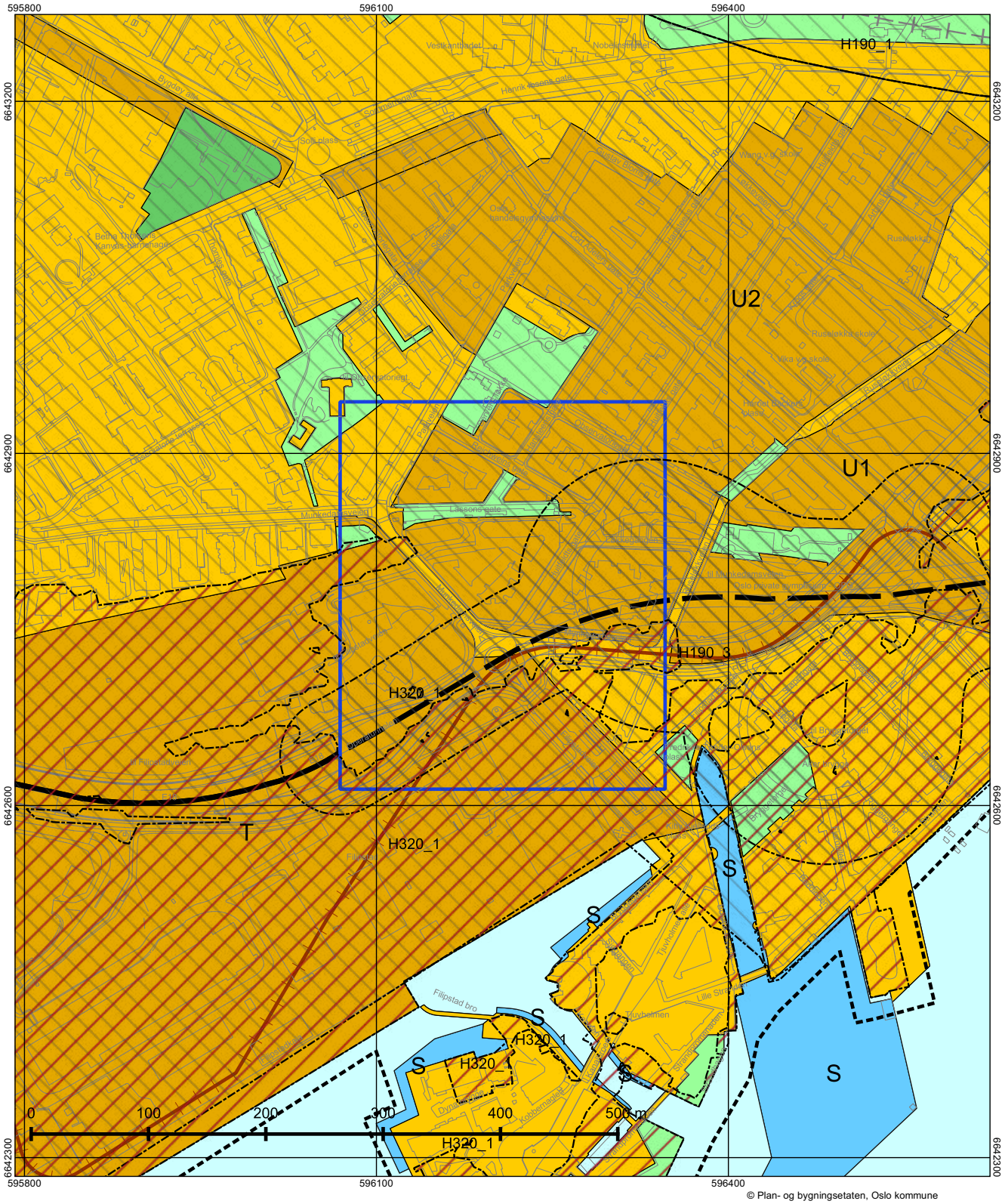
Gnr/Bnr: 209/237

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157954/86532937
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.

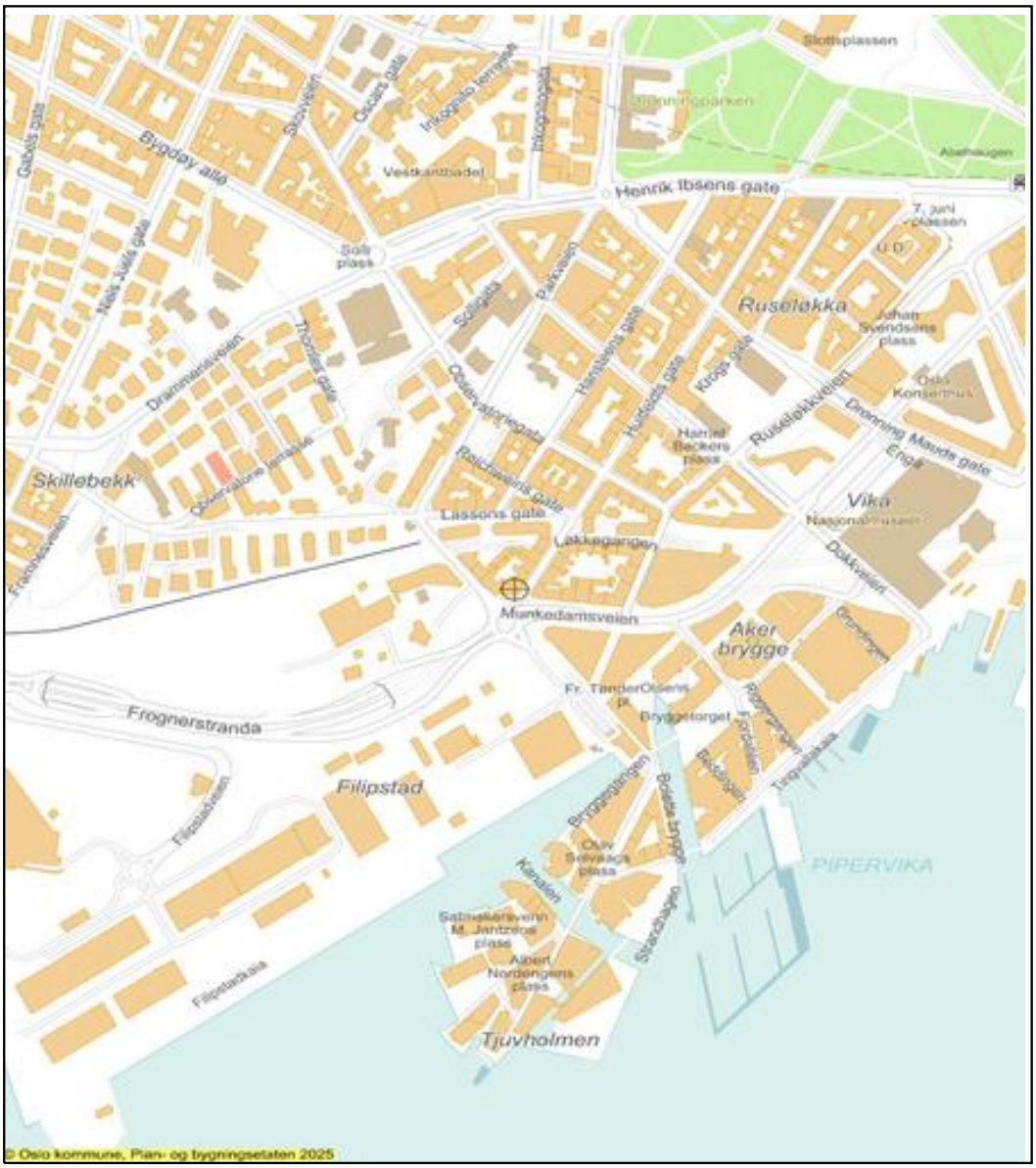
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Munkedamsveien 61	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	209 / 237	Skolekrets (2020/2021):	Ruseløkka



Dato: 15.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Amundsen
MUNKEDAMSVEIEN 61

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532937
9209409

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20260514 for MUNKEDAMSVEIEN 61.

GNR. 209 BNR. 237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.1881.

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

615 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

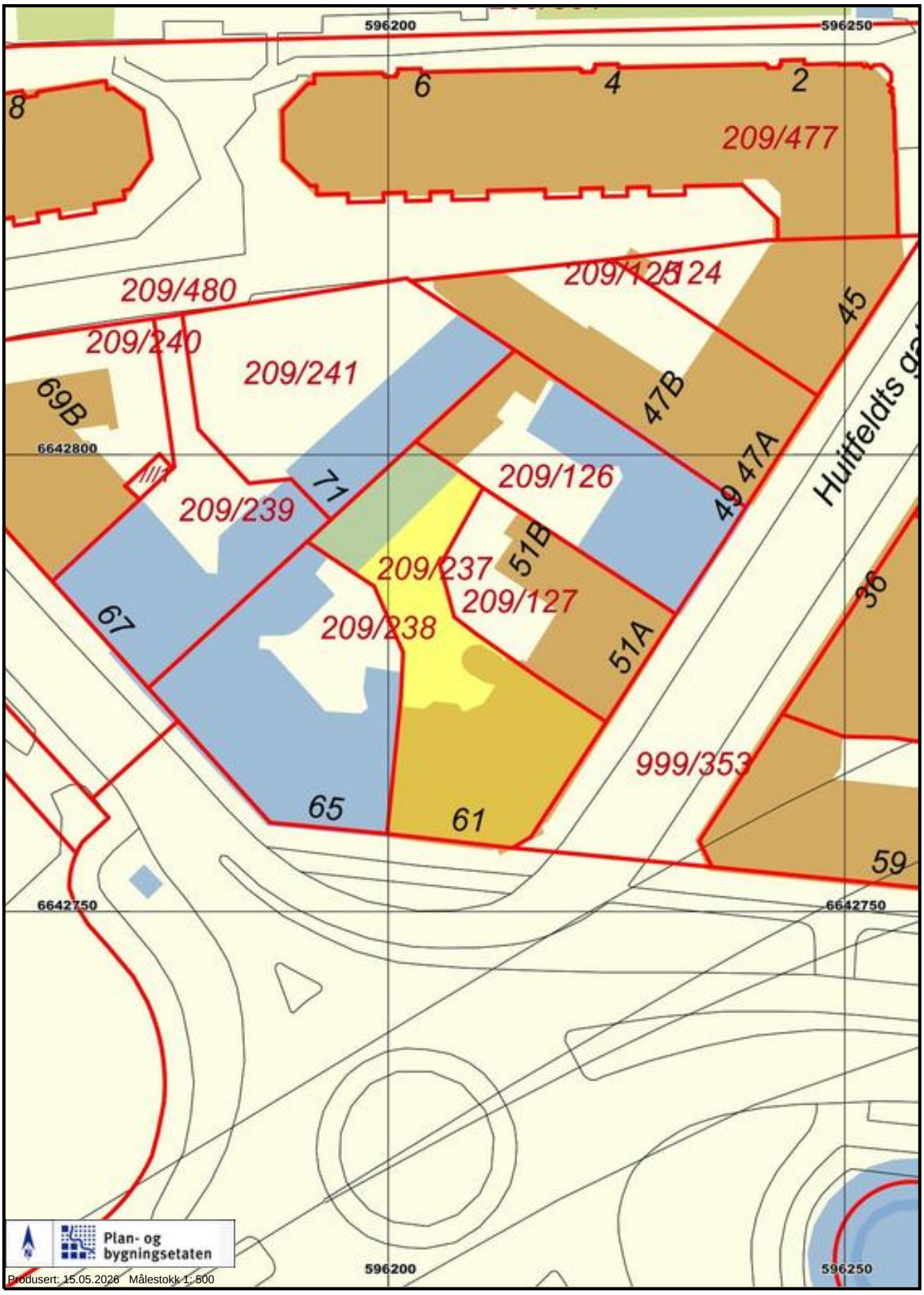
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596200
596250
6642800
6642750
8
6
4
2
209/477
209/480
209/240
209/241
209/125
24
45
69B
47B
49
47A
71
209/239
209/126
51B
209/237
209/127
67
209/238
51A
36
999/353
65
61
59
Huitfeldts gate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-5094

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for E18 og Ring 1 på Filipstad

Vedtaksdato: 24.06.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201305991
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5094
24.06.2020

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FFOR E18 OG RING 1 PÅ FILIPSTAD
DELER AV GNR./ BNR.: 8/126, 209/237, 209/238, 210/2, 210/3, 210/13, 210/27, 210/28, 210/31, 210/60, 211/1, 211/2, 211/4, 211/5, 211/80, 211/123, 211/157, 211/229, 211/242, 212/128, 250/7, 999/1, 999/45, 999/126 OG 999/797

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket BFB – 201305991-2, datert 26.11.2018, revidert 11.06.2019.

2 Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Kjørevei	Felt V7
Annen veigrunn – tekniske anlegg	Felt AT12-AT13

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_1

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Kjørevei	Felt V1-V5
Fortau	Felt F1-F6
Gang-/sykkelvei	Felt GS1
Gangvei	Felt G1-G3
Sykkelvei	Felt S1
Annen veigrunn - grøntareal	Felt AG1-AG5
Annen veigrunn - tekniske anlegg	Felt AT2-AT10
Trasé for buss	Felt K1
Kollektivholdeplass	Felt H1

- Kombinert Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grønnstruktur, offentlige

Gangvei/Trasé for sporvei/Park	Felt GSP1

- Kombinert Grønnstruktur og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Park/Gangvei	Felt PG1

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_2
Bevaring kulturmiljø	H570

- Bestemmelsesområder

Rigg- og anleggsområde	#1
Kollektivfelt	#2
Område med undersøkelsesplikt	#3
Område for regulering i tidsrekkefølge 1 og 2	#4
Rømningsområde	#5
Rotsone eik	#6
Varelevering	#7

Vertikalnivå 3 (over grunnen, bru)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Gang-/sykkelvei	Felt GS2
Gangvei	Felt G3
Sykkelvei	Felt S2

- Kombinert Grønnstruktur og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Park/Gangvei	Felt PG2

Regulert i tidsrekkefølge 3: Reguleringsplan med fremtidig trikkelinje

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Kjørevei	Felt V1-V2
Fortau	Felt F1-F2, F4
Sykkelvei	Felt S1
Annen veigrunn - grøntareal	Felt AG1, AG 3
Annen veigrunn - tekniske anlegg	Felt AT9
Trasé for sporvei	Felt SV4
Trasé for sporvogn/buss	Felt K1/SV4
Trasé for buss	Felt K1
Kollektivholdeplass	Felt H1
Parkeringsplasser varelevering	Felt PA1

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_2
Bevaring kulturmiljø	H570

- Bestemmelsesområder

Område med undersøkelsesplikt	#3
Rømningsområder	#5
Rotsone eik	#6
Varelevering	#7

3 Fellesbestemmelser

3.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av tekniske planer utarbeidet av Statens vegvesen, for jernbane datert 10.02.2017, for E18 datert 02.12.2016 og for Ring 1 datert 05.01.2017, er detaljavklart med unntak av følgende:

- Støyskjermer
- Påbygg av ventilasjonstårn
- Lehus på holdeplasser
- Tekniske bygg over bakken AT 2-AT 10
- Munkedamskrysset med trikk
- Gang- og sykkelbru (Framnes bru) over Ring 1 og jernbanen, dersom brua bygges smalere enn regulert

3.2 Utforming av samferdselsanlegg

Tiltaket gjennomføres som vist i prinsipp i illustrasjonsplan datert 10.02.2017, slik at den samlede kvalitet opprettholdes. Havnepromenaden skal utføres i samsvar med prinsippene i tegning J 111, J 112 og J 113 i illustrasjonsplanen, også til rekreativ bruk.
Beplantningsområder med trær og busker skal ha et vekstlag med tilstrekkelig dybde og utstrekning for å sikre gode vekstvilkår.

3.3 Materialbruk

Materialer for bygninger og anlegg skal gi lavt klimagassutslipp og god klimatilpasning med værbestandighet, være varige, ha høy funksjonell og estetisk kvalitet, og ha lave utslipp av skadelige stoffer. For støttemurer langs Framnesveien gjelder samme materialbruk som for Framnes bru. Materialbruk framgår av illustrasjonsplanen, datert 10.02.2017. Materialer i anlegget bør ha gjenbruksmulighet ved rehabilitering, ombygging og riving.

3.4 Tilstøtende bebyggelse

Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over veggrunn med unntak over felt G2, der det kan tillates utkragning på inntil 2,0 meter og med fri høyde minst 4,0 meter.

3.5 Annen veigrunn - felt AG5

I felt AG5 kan det etableres bussreguleringsplasser som vist i illustrasjonsplanen for Ring 1, datert 10.02.2017. Feltet opparbeides som grøntareal dersom behovet for bussregulerings-plasser faller bort når Fjordtrikken er bygget.

4 Utforming av Ring 1 mellom Munkedamskrysset og tunnelportalene ved Framnesallmenningen

Gaten skal beplantes som vist i prinsipp i illustrasjonsplan for Ring 1, datert 10.02.2017. Det skal så langt mulig plasseres benker, sykkelstativ og annen gatemøblering innenfor felt F2, F3 og F4 som vist i prinsipp i illustrasjonsplanen for Ring 1, datert 10.02.2017.

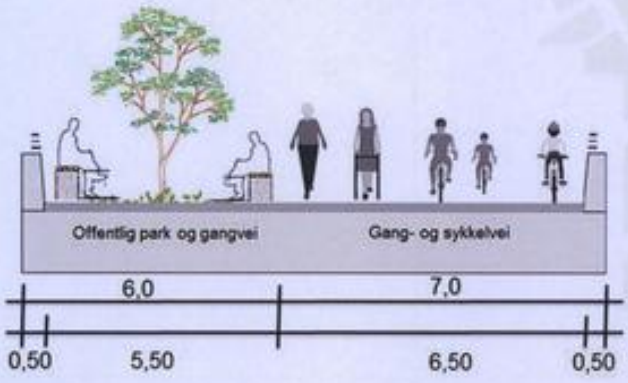
5 Framnes bru

5.1 Fri høyde

Fri høyde på 6,35 meter skal gjelde for brua over jernbaneområdet. Dersom det i byggeplanfasen kan dokumenteres for Bane NOR at det er gjennomførbart med fri høyde 6,20, kan slik avstand legges til grunn. Prosjektert løsning skal godkjennes av Bane NOR.

5.2. Utforming av bru, felt GS2 og PG2

Brukonstruksjonen skal utformes med åpninger i brudekket som vist i prinsipp i illustrasjonsplan for Ring 1, datert 10.02.2017. Brua skal opparbeides med grønt som angitt i prinsipp på tegning, figur 1. Minste bredde på sykkelvei er 3,0 meter og minste bredde på gangvei/fortau er 2,5 meter.



Figur 1 – Illustrasjonen viser prinsipp for utforming av brua.

6 Lehus

Venteareal for kollektivtransport (felt H1) skal opparbeides med lehus.

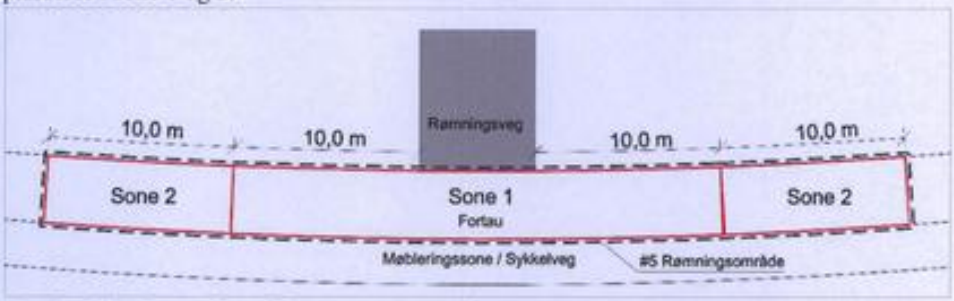
7 Felt G1 og G2 (del av Havnepromenaden)

Områdene skal ha en grønn arealfaktor på minimum 0,2. Faktoren skal beregnes etter reglene i områdereguleringsplan for Filipstad.

8 Bygg for rømningsveier og underjordiske tekniske rom

8.1 Det kan oppføres bygg for rømningsveier fra tunnelen med inntil 40 m^2 BRA over terreng i hvert av feltene AT3-AT8. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Maksimal tillatt høyde er 5,0 meter over tilstøtende fortausnivå. Byggene skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Konstruksjoner for rømningsveier og underjordiske tekniske rom kan overbygges. De deler som stikker over terreng skal integreres i fasade for tilstøtende bebyggelse. Konstruksjonenes fasade mot gaten skal av den grunn trekkes 0,2 meter tilbake fra regulert fasadeliv. Tiltak innenfor feltene AT3-8, AT10 og AT13 skal være forelagt og godkjent av Statens vegvesen før kommunen gir rammetillatelse.

8.2 Rundt rømningsutganger skal det sikres et rømningsområde på tilstøtende fortau, merket #5 (se figur 2). Innenfor sone 1 tillates ikke plassering av løse eller faste objekt. Innenfor sone 2 tillates kun utplassering av objekter som umiddelbart kan fjernes ved evakuering av tunnelen. Elementer som tilhører veianlegget, herunder trafikkskilt og lysmaster, kan plasseres i sone 1 og 2.



Figur 2 – Planskisse med sonedeling av rømningsområde

9 Tekniske bygg

Det kan oppføres teknisk bygg med inntil 160 m^2 BRA over terreng i felt AT2. Maksimal høyde er 5,0 meter over tilstøtende veinivå. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Bygget skal ha grønt tak. Ventilasjonstårn i felt AT10 skal bygges på. Tillatt gesimshøyde for tårnet er kote +50. Høydeangivelser er her angitt i henhold til NN 2000. Innenfor feltene S1, SV1, G1 og G2 kan det etableres likeretterstasjon for trikkedrift under terreng, integrert i rampekonstruksjonen. Tekniske bygg og ventilasjonstårn skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved påbygging av ventilasjonstårnet skal det sikres en god tilpasning til eksisterende og nye omgivelser både i form, materialbruk og overflater. Utforming og materialbruk skal avklares i byggesaken.

10 Støyforhold og luftkvalitet

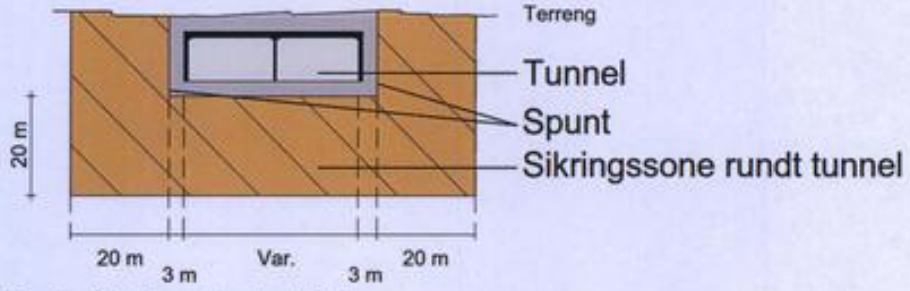
Anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for utforming av støyskjermingstiltak i forbindelse med veianlegget. For støy i anleggsfasen skal Oslo kommunes støyforskrift legges til grunn. Anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn.

11 Støytiltak

Det skal oppføres støyskjerm der det er vist med linjesymbol «Regulert støyskjerm» på plankartet. Støyskjermer skal gis en god arkitektonisk form og materialbehandling med variert uttrykk som er tilpasset landskapet.

12 Hensynsone, Andre sikringssoner (tunnel), H190_1

Alle tiltak innenfor sikringssonen til tunnelen, som vist på plankartet med hensynssone, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis rammetillatelse. Utstrekning av hensynssone under terreng fremgår av snitt i figur 3.



Figur 3 - Snitt gjennom tunnel med sikringssone

13 Bestemmelsesområde for kollektivfelt, merket #2

Det skal etableres kollektivfelt innenfor viste bestemmelsesgrense.

14 Bestemmelsesområde for rigg og anlegg, merket #1

14.1 Bestemmelsesområde for rigg og anlegg som vist på plankart kan benyttes til midlertidig veianlegg, anlegg og riggområde i forbindelse med bygging av samferdselsanlegg som inngår i planen. Etter avsluttet bygge- og anleggsperiode skal området istandsettes til samme standard som ved anleggsstart, senest innen 12 måneder. Langs nordsiden av spuntveggen på nordsiden av E18 skal det så langt mulig plantes vegetasjon for skjerming.

14.2 Langs felt AG4 og GS1 skal berørt del av friområdet Tinkern reetableres og gis en parkmessig opparbeidelse med sikte på å ivareta dagens karakter når det gjelder vegetasjon og utforming.

14.3 I forbindelse med prosjekteringsarbeidet for byggeplan skal betingelsene for gjennomføringen av arbeidene inne på jernbanens arealer avklares med Bane Nor. Dette gjelder hvilke arealer og i hvilke tidsrom de ulike arealene kan disponeres under byggingen.

15 Bestemmelsesområde for varelevering, merket #7.

Innenfor viste bestemmelsesgrense tillates varelevering.

16 Undersøkelsesplikt

16.1 I bestemmelsesområde #3 er det gitt utsatt undersøkelsesplikt til anleggsperioden, jamfør kulturminneloven § 9. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden, og kostnadene skal dekkes av tiltakshaver/utbygger i henhold til kulturminnelovens regler. Ved funn av automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn, kreves det dispensasjon med eventuelle vilkår i henhold til kulturminneloven.

16.2 Arkeologiske undersøkelser

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas undersøkelser for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og alderssammensetning, jamfør kulturminneloven § 9. Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåkning av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretakelse av funn.

Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep regnes også peling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet.

17 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende trær med stammeomkrets over 60 cm i høyde 1,0 meter over terreng skal bevares så langt som mulig. Vurderingen gjøres med grunnlag i en tilstandsrapport. Trær som skal bevares skal hensyntas i anleggsfasen og det skal før arbeidene påbegynnes utarbeides en rigg- og marksikringsplan som blant annet sikrer røtter, stamme og krone og som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. For eiketreet på eiendommen Munkedamsveien 62 A skal det utarbeides en særskilt sikringsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten med en trefaglig vurdering før gravearbeider i rotsonen #6 vist i reguleringskartet tillates igangsatt. Etablering av ny gang- og sykkelvei og endringer av eksisterende gang- og sykkelvei som berører treets rotsone skal gjøres ved alternative løsninger, herunder lokk/ plate/ rotbro.

18 Parkområder ved Tinkern

I forbindelse med opparbeidelse av ny bru til Tinkern og ny gang- og sykkelvei til Framnesveien, tillates nødvendige tilpasninger i tilstøtende parkområder. Dagens gangvei/-sti til Framnesveien i felt AG4, skal søkes beholdt og eventuelt tilpasses med trapper til ny gang- og sykkelvei. Dersom trær må fjernes skal disse erstattes.

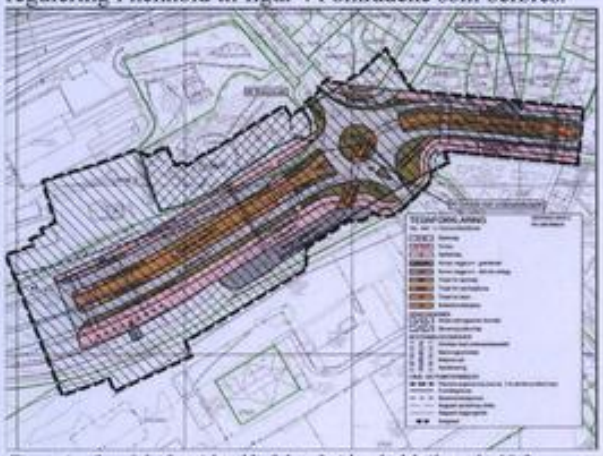
19 Rekkefølgebestemmelser

19.1 Påbygg av ventilasjonstårn

Før tunnelen åpnes for trafikk skal eksisterende ventilasjonstårn i felt AT10 være påbygget i høyden.

19.2 Regulering i tidsrekkefølge

Tidsrekkefølge 1: I området merket #4 skal vedtatt reguleringsplan «Rv. 162 Munkedamsveien» med bestemmelser gjelde frem til oppstart av byggearbeidene på Ring 1 etter reguleringsplan «E18 og Ring 1 på Filipstad».
Tidsrekkefølge 2: Ved oppstart av byggearbeidene på Ring 1 er reguleringsplan «E18 og Ring 1 på Filipstad» gjeldende innenfor området merket #4.
Tidsrekkefølge 3: Ved oppstart av byggearbeidene for ny trikkelinje over Filipstad gjelder regulering i henhold til figur 4 i områdene som berøres.



Figur 4 - Område for tidsrekkefølge 3, i henhold til punkt 19.2

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.06.2020 sak 202. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.09.2020

Rune Raknes, benm.



Munkedamsveien 61 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.05.2026

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

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%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

S-2950

FJELLINJEN Endret reguleringsplan for E 18 mellom Framnes og Filipstad - ØST Alt. II

Vedtaksdato: 16.12.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198704772

Lovverk: PBL 1985 eller før

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: V210599

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for E18 mellom Framnes og Filipstad - øst.

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Trafikkområde: vei, annet veiareal, tunnel, fortau/gang- og sykkelvei, skulder, støyskjerm, havnespor.

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer for innendørs veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges både for eksisterende bebyggelse og nybygg. Nødvendige beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. For eksisterende bebyggelse langs E18 skal det utføres nødvendige støydempningstiltak.

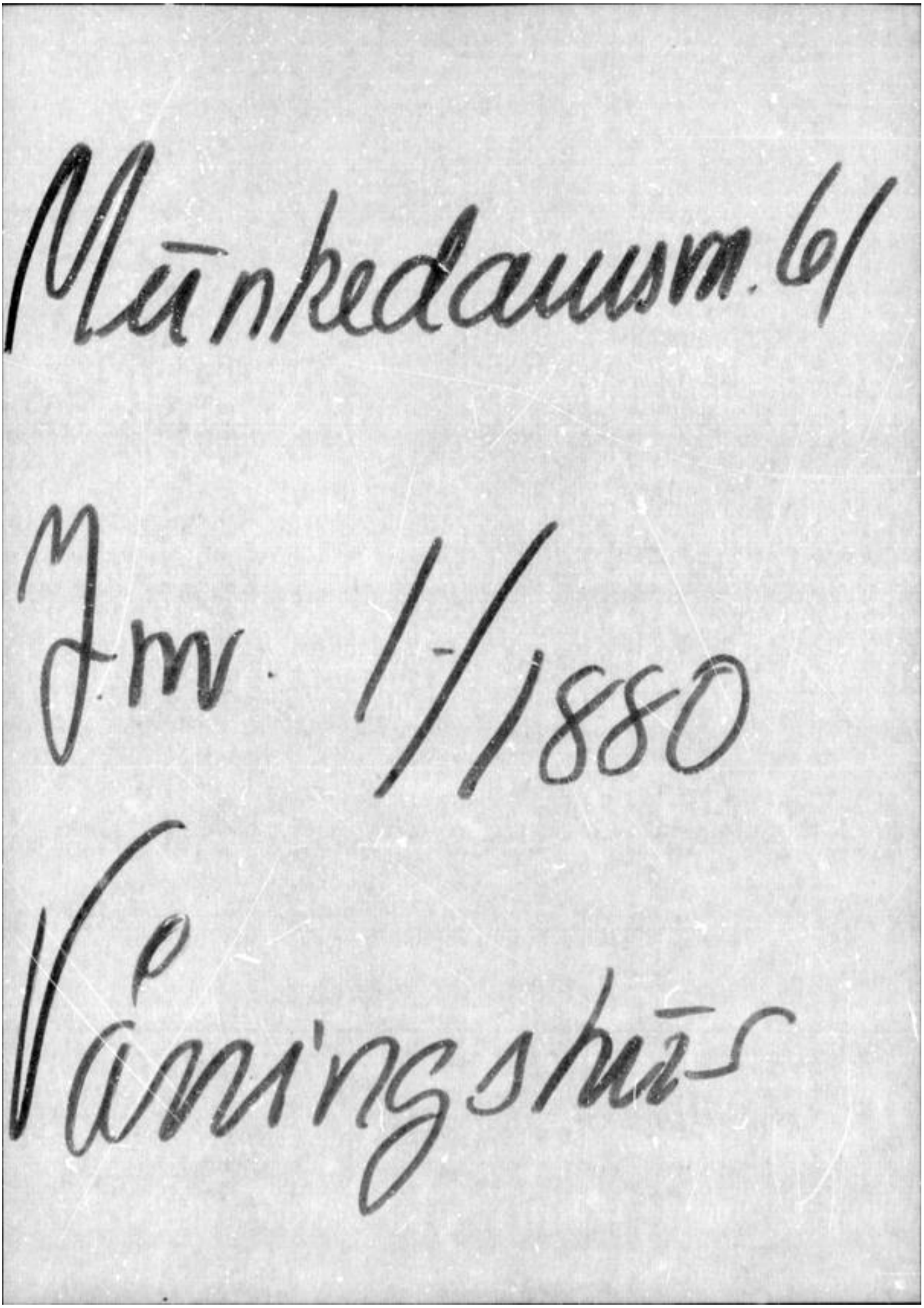
§ 4. De støyskjermer som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved åpningen av veianlegget. Dette gjelder også planen for etappe 1.

§ 5. Filipstad kloakkrenseanlegg (Filipstadveien 2) og området mellom dette og "Villa Filipstad" skal reetableres etter utbygging.

§ 6. Midlertidig kryssløsning på Filipstad må ikke komme i konflikt med utbygging av permanent Vestbanekryss.

§ 7. Det er en forutsetning at det før 1992 som en del av gjennomføringen av planen etableres et sporbetjeningssystem som gjør NSB/Oslo havnevesen uavhengig av uttrekkspor mot Vestbanen øst for Follum. Etappe 1 ferdigstilles i 1990. Før etappe 2 påstartes skal det nye sporbetjeningssystemet være etablert.

§ 8. Alle utearealer, herunder gang/sykkelveier, fortau, parker samt private utearealer skal gis en utforming som er hensiktsmessig og attraktiv for funksjonshemmede.


Münkedamm. 61

Jm. 1/1880

Fanningshūs

III. II
Nr. 23
77
3 Tegninger.

CM. 231/77.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 51.

Kristofer Odegaard skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1270 □ alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 320 □ alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus med 2 Familier

Anlæg af de i Bygningslovens § 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningen høide til Grimsens Overkant 21 alen
Gadens Bredde 22 alen

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) 1ste Etage 5½ alen 2den og 3die 6 alen 6"

Fundamentering (§ 25) Grundsten i Cement og Kalk paa dobbelt Stavn.

Isolation (§ 26) Tagpap.

Bygningsmateriale, § 26 Murstens i Kalk i de forbudne Facader

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) 2de Balkoners indtrukne Part m. i 2den og m. i 3die Etage med en Udladning af 1 Alen og 18"

Tagtækning, § 35 Betaltag

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bryggerhus samt Rum til Kul Ved og Grøntsager

Trappeantal (ildfaste), § 41

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 27 Piber hvoraf 12 ere Luftpiber 2 Damppiber og 13 Røgpiber med 49 Fyr Ildsteder foruden de Bryggerianske

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

~~2 Stk. derav ikke bekl. ere paa Tegningen vist som første Etages Stk.~~

Lokum, §§ 63 og 64

Lokummerne bliver indrettede med Sudretrugder bliver Cementerede og har hver sin særskilte Luftpibe for hvert Nedløbsrende

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 23de Novbr. 1877 ord.

Jon N. D. Eckhoff A Olsen

H. J. Eckhoff

Modtaget 27. 3. 77.

Oversendes den ærede Sundhedscommission
til dens vedlagte Kjøkkenplan til sees at Bygningens
alle Ydermure er beskyttede ved en rationel Sammen-
ankjedet Kloakledning, hvis Rørbede under Terrænet
er vist paa Gjennemsnittet. Indkjørselen
til Gaardsrummet bliver formentlig gjennem
den paa Situationsplanen med a betegnede
6 M brede Gang.

Anmeldelsen indstilles til Approbation.

Christiania den 27 Marts 1877

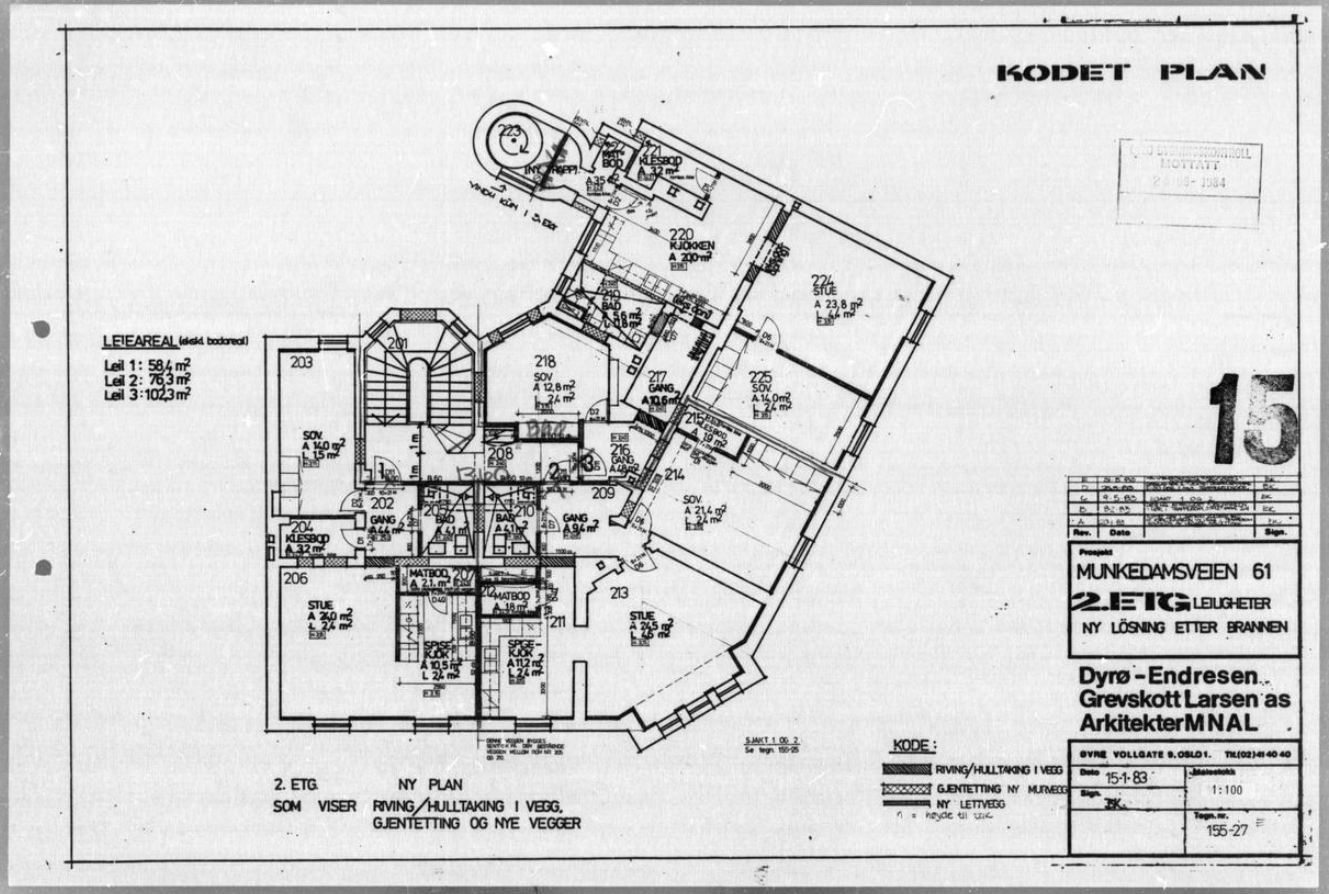
Chr Linstow

Ifr meddelte Meddelelse af 23de Marts d. A. skulle Kjøkkenvinduerne til Bygningens N.o 3
forsynes med Indretninger som de findes i Henhold til Reguleringsvedtægten § 43.
Henhold til Sundhedsvedtægtens § 5 skulle Kloakledning i Kjøkkenet være forsynet med Vandlaas, og
Rørene ved Kanten til at gaae i Planen endvidere Kjøkkenkummen, som formedelst opdage Spildevand
fra Kjøkkenrummet. Ovenfor Kummen til det Brug Vilkaar ikke.

Christiania d. 28de Marts 1877

Da Planen er stridende mod Reguleringsbestemmelse
af 23d Januar og 17de Marts d. A. saa kan det an-
meldte Arbeide ikke approberes. De regulerede Linier
ere paa Situationsplanen angivne i Rødt.
Grunden mangler egen Indkjørsel da Gangen a
tilhører et andet Matr. N.o.

Chr. 28/3 77 C. Bull



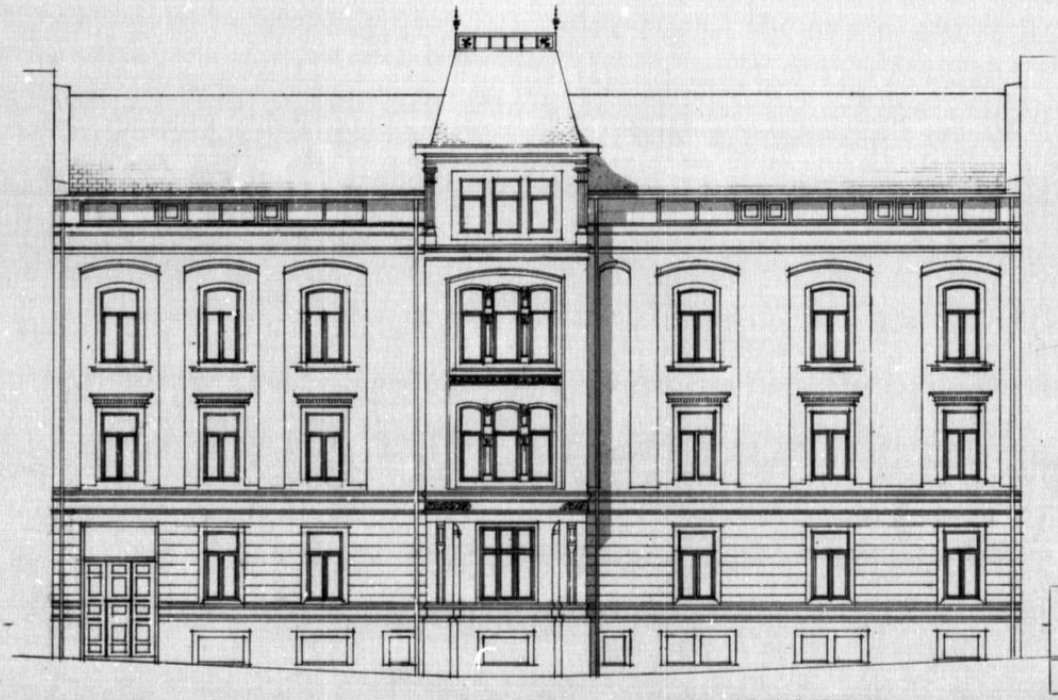
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



FØR OMBYGGING

MUNKEDAMSVEIEN 61 MÅL 1:100 DATO 8-7-81 TEGN.NR 155-08

DYRØ–ENDRESEN–GREVSKOTT-LARSEN ARK.MNAL ØVRE VOLLGT 9 TEL. 41 40 40



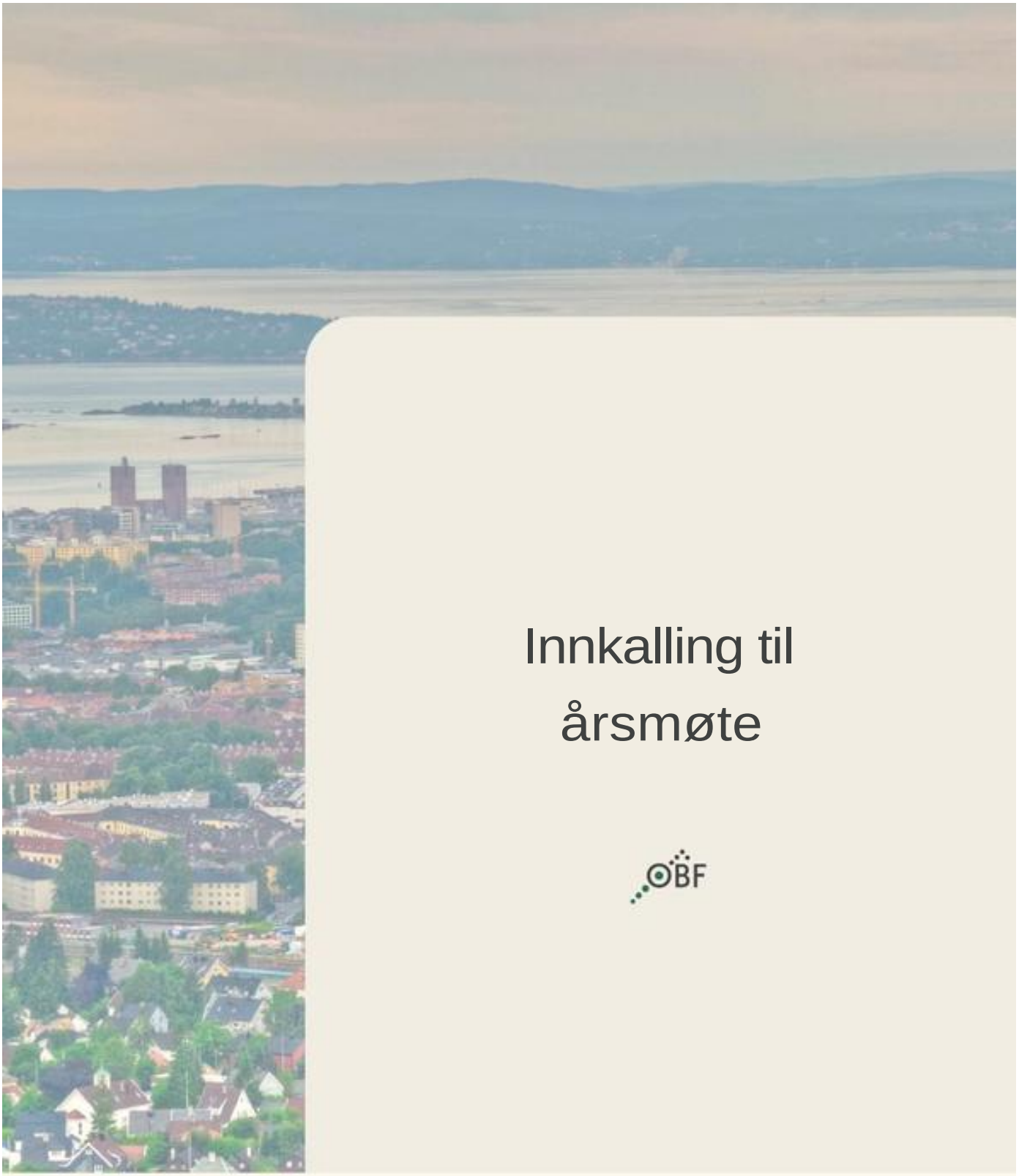
12

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 SEP. 1982

ETTER OMBYGGING OG BRANN

MUNKEDAMSVEIEN 61 MÅL 1:100 DATO 9-6-82 TEGN.NR 155-08

DYRØ–ENDRESEN–GREVSKOTT-LARSEN ARK.MNAL ØVRE VOLLGT 9 TEL. 41 40 40



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Munkedamsveien 61

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 04.05.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til oisteinthomassen@icloud.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Munkedamsveien 61 mandag 04.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/351283586243043?p=b3SJ76AhXnGjEBevXN
Møte-ID: 351 283 586 243 043
Passord: QX7jh3X6

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 61

Mandag 04.05.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Munkedamsveien 61

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 57.000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra OBF om å proforma vedta revisor

Sameiet benytter i dag revisor gjennom Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS, men revisor er ikke oppdatert i Brønnøysundregisteret. Protokollen finnes ikke, vedtaket er fra før dere gikk til oss, og dokumentasjonen har gått tapt. Dette må derfor vedtas proforma slik at vi kan få oppdatert dette.

Forslag til vedtak: For å sikre korrekt registrering vedtas det å velge Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS som sameiets revisor.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Eldar Sofienlund og Kirsti Ekern Skaar.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.04.2026

Styret i Sameiet Munkedamsveien 61

Styreleder, Øistein Thomassen
Styremedlem, Eldar Sofienlund
Styremedlem, Kirsti Ekern Skaar

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Munkedamsveien 61

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øistein Thomassen
Styremedlem, Eldar Sofienlund
Styremedlem, Kirsti Ekern Skaar

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på oisteinthomassen@icloud.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Munkedamsveien 61

Sameiet Munkedamsveien 61 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979145632. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 13 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Munkedamsveien 61 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Munkedamsveien 61 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Det ble montert ny lås i gitterport og glassdør i 2025. Det anbefales å ha fysisk nøkkel tilgjengelig i og med at Defigo-systemet plutselig kan være ute av funksjon. Nøkler bestilles fra styreleder Øistein Thomassen e-post oisteinthomassen@icloud.com eller mobil 90967918.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens

ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Munkedamsveien 61, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll av brannvarslingsanlegget utført av Honeywell februar 2025 og februar 2026

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Munkedamsveien 61 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77975457.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av tre boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Rehabilitering av portrommet og nedre grå fasade ut mot Munkedamsveien/Huitfeldts gate
2025: Planering og bedring av drenasje rundt kumlokk i bakgården
2024: Nytt tak

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 2 styresaker.

- refinansiering av lån og nytt låneopptak kr 300.000
- økning av månedskostnad for bredbånd

08.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Munkedamsveien 61

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 023 729	972 598	902 475	1 124 554
Sum		**1 023 729**	**972 598**	**902 475**	**1 124 554**
Sum		**1 023 729**	**972 598**	**902 475**	**1 124 554**
Forretningsførsel og revisjon	2	60 733	57 239	53 500	64 000
Lønn og honorar	3, 4	65 037	62 755	65 270	65 037
Vedlikehold	5	249 956	1 454 477	64 700	80 000
Eksterne tjenester	6	205 498	111 123	78 650	118 500
Kabel-tv og bredbånd		65 734	60 329	65 365	69 840
Forsikring		127 138	111 980	119 000	156 600
Kommunale avgifter		212 045	194 741	219 890	243 500
Brensel og strøm		146 062	129 406	120 000	115 000
Andre driftsutgifter	7	11 348	10 709	12 687	7 000
Sum		**1 143 552**	**2 192 759**	**799 062**	**919 477**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-119 822**	**-1 220 160**	**103 413**	**205 077**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-119 822**	**-1 220 160**	**103 413**	**205 077**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	9 255	20 488	0	0
Rentekostnad	9	160 200	78 269	71 999	149 313
Andre finansposter	10	10 601	9 244	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-140 344**	**-48 538**	**-71 999**	**-149 313**
Årsresultat	**11**	**-260 166**	**-1 268 698**	**31 414**	**55 764**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 267 408	-53 681	-60 033	-59 732
Opptak lån		2 321 915	1 700 000	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-205 659**	**377 621**	**-28 619**	**-3 968**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 122	13 636
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	29 545	24 949
Andre fordringer		5 835	5 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		141 166	1 499 702
Sum omløpsmidler		**181 667**	**1 543 818**
SUM EIENDELER		**181 667**	**1 543 818**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 881 320	-612 622
Årets resultat	11	-260 166	-1 268 698
Sum egenkapital	**13**	**-2 141 487**	**-1 881 320**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 289 187	2 234 680
Sum langsiktig gjeld		**2 289 187**	**2 234 680**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 356	9 842
Leverandørgjeld		5 820	1 163 024
Påløpne renter		834	838
Annen kortsiktig gjeld		22 956	16 754
Sum kortsiktig gjeld		**33 966**	**1 190 458**
Sum gjeld		**2 323 154**	**3 425 138**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**181 667**	**1 543 818**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Munkedamsveien 61

Sted:_____, dato:_____

Øistein Thomassen Styreleder	Kirsti Ekern Skaar Styremedlem	Eldar Sofienlund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	757 524	677 244	757 510	763 669
3607 Renter og avdrag	119 356	0	0	209 045
3612 Inntekt kabel-tv	65 376	65 376	65 365	69 840
3617 Inntekt varmtvann	11 988	11 988	12 000	12 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	150 000	0	0
3693 Reklameinntekter	69 485	67 990	67 600	70 000
Sum	**1 023 729**	**972 598**	**902 475**	**1 124 554**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	12 375	11 719	10 000	15 500
Forretningsførerhonorar	39 444	37 734	38 000	40 500
Annen regnskapsførsel	8 914	7 786	5 500	8 000
Sum	**60 733**	**57 239**	**53 500**	**64 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	57 000	55 000	57 000	57 000
Arbeidsgiveravgift	8 037	7 755	8 270	8 037
Sum	**65 037**	**62 755**	**65 270**	**65 037**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	182 885	1 373 627	60 000	80 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	67 071	54 413	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	0	4 700	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	16 437	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**249 956**	**1 454 477**	**64 700**	**80 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	48 527	43 991	44 000	50 000
6360 Renhold	34 808	28 809	29 000	32 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	70 677	475	650	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 487	37 848	5 000	36 500
Sum	**205 498**	**111 123**	**78 650**	**118 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6890 Annen kontorkostnad	0	0	687	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 011	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	3 090	4 500	4 500
7770 Bank og kortgebyrer	2 784	2 614	2 500	2 500
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 800	0	0	0
7772 Andre gebyrer	100	3 500	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	244	0	0
7790 Andre driftskostnader	994	1 261	5 000	0
Sum	**11 348**	**10 709**	**12 687**	**7 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	8 606	12 903	0	0
8059 Andre renteinntekter	649	7 584	0	0
Sum	**9 255**	**20 488**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.82.23041	23 845	41 459	39 163	0
8144 Lånenr 1636.87.33788	1 793	14 399	12 258	0
8145 Lånenr 1636.94.18274	0	21 632	0	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	63 382	0	0	0
8151 Lånenr 1516.07.30029	70 648	0	0	149 313
8159 Andre rentekostnader	532	778	20 578	0
Sum	**160 200**	**78 269**	**71 999**	**149 313**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 601	9 244	0	0
Sum	**10 601**	**9 244**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**353 360**	**-24 262**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-260 166	-1 268 698
Opptak av langsiktig lån	2 321 915	1 700 000
Avdrag langsiktig lån	-2 267 408	-53 681
B. Årets endring i disponible midler	**-205 659**	**377 621**
C. Disponible midler 31.12	**147 700**	**353 360**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	23 725	19 922
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 820	5 027
Sum	**29 545**	**24 949**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	Reparasjon av tak.	Vedlikehold i sameiet	Vedlikehold og kapitalstyrking
Lånenummer:	**16369418274**	**16368733788**	**12138223041**	**15160730029**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2019	2025
Rentesats:	6.90 %	7.15 %	7.15 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	07.08.2025	20.02.2025	07.08.2025	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	200 000	700 000	2 321 915
Lånesaldo 01.01:	1 491 423	183 017	560 239	0
Avdrag i perioden:	1 491 423	183 017	560 239	32 728
Opptak i perioden:	0	0	0	2 321 915
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**2 289 187**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	1 948 370

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160730029	1	442 229	442 229
	1	338 175	338 175
	1	216 779	216 779
	2	208 108	416 216
	1	133 536	133 536
	2	131 802	263 604
	1	124 865	124 865
	1	69 369	69 369
	1	67 635	67 635
	1	65 901	65 901
	1	60 698	60 698
	1	48 559	48 559
	1	41 622	41 622

Resultat og balanse med noter for Sameiet Munkedamsveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Munkedamsveien 61

Styreleder	Øistein Thomassen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Eldar Sofienlund (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Kirsti Ekern Skaar (sign.)	09.04.2026

Til Årsmøtet i Sameiet Munkedamsveien 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Munkedamsveien 61 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 260 166. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. april 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 61 mandag 04.05.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Munkedamsveien 61

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hans Erik Lundgren Nordin valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 57.000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra OBF om å proforma vedta revisor

Sameiet benytter i dag revisor gjennom Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS, men revisor er ikke oppdatert i Brønnøysundregisteret. Protokollen finnes ikke, vedtaket er fra før dere gikk til oss, og dokumentasjonen har gått tapt. Dette må derfor vedtas proforma slik at vi kan få oppdatert dette.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Eldar Sofienlund og Kirsti Ekern Skaar.

Vedtak:
Eldar Sofienlund og Kirsti Ekern Skaar ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Ingen varamedlemmer ble valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:15.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 1 år
- Øistein Thomassen
- Styremedlem: for 2 år
- Eldar Sofienlund
- Styremedlem: for 2 år
- Kirsti Ekern Skaar

Styreleder, Øistein Thomassen
Styremedlem, Eldar Sofienlund
Styremedlem, Kirsti Ekern Skaar

Protokoll for Sameiet Munkedamsveien 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Hans Erik Lundgren Nordin (sign.)	04.05.2026

Husordensregler for Sameiet Munkedamsveien 61

§ 1

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden/leietaker og andre som gis adgang til seksjonen. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til godt bomiljø

§ 2

Meldinger fra styret til beboerne/leietakere er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

§ 3

Henvendelser til styret (eller forretningsfører) om husorden skjer skriftlig. Eventuell uoverensstemmelser bør først forsøkes avklart internt.

§ 4

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige eller lett knuselig avfall i kassene. Kartonger eller liknende må deles opp før de kastes.

§ 5

Alle rom holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

§ 6

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og i samråd med seksjonseierne.

§ 7

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres

§ 8

Fra kl. 2300 til kl. 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leiligheten, høylydt tale og musikk i bakgård, eller fra vinduer vendt mot bakgård, samt i oppgangen kan forstyrre beboere i stor omkrets.

§ 9

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg/gulv/tak og bruk av annen, støyende redskap er ikke tillatt innenfor leiligheten på hverdager etter kl. 20.00 og søndager/helligdager før kl. 1200 og etter kl. 18.00.

§ 10

Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangene, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i gangene.

§ 11

Beboerne plikter å holde inngangsdøren til leilighetene (glassdøren) samt til boden lukket og låst til enhver tid.

§ 12

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt og andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kreves forholdene tilbakeført til det opprinnelige og for den ansvarliges regning.

§ 13

Porten skal være lukket til enhver tid.

§ 14

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Innvendige forandringer som er til ulempe for naboer er ikke tillatt. Før innvendige forandringer og arbeider iverksettes skal dette meddeles styret.

§ 15

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Innvendige forandringer som er til ulempe for naboer er ikke tillatt. Før innvendige forandringer og arbeider iverksettes skal dette meddeles styret.

§ 16

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at dyreeierne forplikter seg til følgende husdyrregler:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Ved lufting skal husdyr førest til egnet sted og ekskrementer skal fjernes
- Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det avgir lyd eller på annen måte er til sjenanse for andre

- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet

§ 18

Brudd på husordensreglene er brudd på sameiervedtektene § 15.

VEDTEKTER

for

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 61

§ 1 Om sameiet

§ 1-1 Sameiets navn er "Sameiet Munkedamsveien 61". Sameiet består av 10 seksjoner av eiendommen gnr. 209, bnr. 237 i Oslo i henhold til seksjoneringsbegjæring innkommet hos Plan- og bygningsetaten 21. september 1999. Seksjon 3-8 er regulert til boligformål, de resterende er regulert til næringsformål.

For vedtektene gjelder lov nr 65 av 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke er fraveket.

§ 1-2 Sameiets styre skal

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf § 2-7.

§ 1-3 Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Den som kjøper eller på annen måte erverver seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har mottatt meldingen.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for sameiebrøken i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Hver seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og/eller balkong.

Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis seksjonseieren ønsker å foreta

a) inngrep i byggets bærende konstruksjoner

b) forandringer som kan være til ulempe for naboer

En seksjonseier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette, har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for seksjonseierens regning og med dekning for kostnadene dette medfører i pantedokumentet på seksjonen, jfr. § 1-4.

§ 1-4 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 1-5 Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 2 Om årsmøter og styremøter

§ 2-1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært årsmøte (årsmøte) senest innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til det med minst 8- åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at saker som krever mer enn alminnelig flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§ 2-2 Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, men minimum tre dager. Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For at saken skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 2-3 Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 2-4 Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) behandle budsjett

d) velge styremedlemmer.

§ 2-6 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 2-7 Stemmeregler

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne§ 2-8 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27 i eierseksjonsloven

§ 2-9 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer. Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt.

§ 2-10 Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer.

Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.

Blir et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et årsmøte, velger årsmøtet nytt medlem/varamedlem for den resterende del av tjenestetiden.

Dersom styrets leder fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv blant de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer en ny leder for tiden frem til neste ordinære årsmøte.

Dersom et styremedlem eller varamedlem nr. 1 eller 2 fratrer før tjenestetidens utløp, trer etterfølgende varamedlem inn i medlemmets plass for den resterende del av fratredende medlems tjenestetid.

Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært årsmøte et nytt varamedlem for det andre tjenesteåret.

§ 2-11 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 2-12 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret bør knytte til seg faglige rådgivere i saker av vesentlige betydning.

§ 3-1 Drift og vedlikehold av det bestående, samt standardheving.

Styret treffer med alminnelig flertall avgjørelse om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettert eller som det i regnskapsåret er dekning for i vedlikeholdsfond. Dette inkluderer standardheving. Hvis arbeidet er større enn dette og krever ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne før neste ordinære årsmøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært årsmøte.

§ 3-2 Under enhver omstendighet plikter styret umiddelbart å iverksette nødvendig arbeid som har skadeforebyggende karakter.

§ 3-3 Styret har ikke anledning til å oppta lån eller pantsette felles eiendom.

Styret kan gi en seksjonseier midlertidig enerett til å disponere deler av fellesarealet dersom det foreligger særskilte grunner. Retten trekkes tilbake når grunnen til å gi den ikke lenger er til stede.

§ 3-5 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 2-7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 3-6 Vedtak treffes med alminnelig flertall blant styremedlemmene. Styret forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret plikter å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold.

§ 3-7 Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 3-8 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 4 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.

Dette regelverket omfatter skader på bygning, og ikke på innhold i bygget.

§ 4-1 Identifikasjonsregel

Seksjonseieren har ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

1 ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,

2 medlemmer av seksjonseierens husstand.

3 en seksjonseiers leieboer, jf punktene 1 og 2.

4 tidligere seksjonseiere, jf punktene 1 – 3.

§ 4-2 Skader som dekkes av forsikring:

Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel, men ikke mer enn én egenandel pr. løpende 12 måneders periode.

§ 4-3 Hensynet til byggets utseende. Sameiet dekker som fellesansvar

1 alle byggets flater mot fri luft, inklusive dører og vinduer, også de på den enkelte

balkong.

2 oppganger og utsiden av dører inn til den enkelte leilighet.

§ 4-4 Hensynet til byggets tetthet

Sameiet utbedrer både utettheten og følgeskaden på bygget ved:

1 Fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater.

2 Inntrengning av dyr, insekter, fugler, osv.

§ 4-5 Byggets bærende konstruksjoner Sameiet har ansvar for

- byggets bærende konstruksjoner
- overflatebehandling av balkonggulv for å forhindre skader hvis gulvet ikke er

flislagt.

Seksjonseieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

§ 4-6 Vann fra en seksjon til en annen Vannskaden er sameiets ansvar.

Utbedring av bygningsmessige utettheter i bad, kjøkken, ol som vannet kommer fra er derimot den enkelte seksjonseiers ansvar.

I den nedforede himlingen ligger en membran som fungerer som overflomssikring hvis det blir for mye vann på balkongen i etasjen over. Vedlikeholdet av den er sameiets ansvar.

Ethvert inngrep i den nedforede himlingen er forbudt.

§ 4-7 Elektrisk anlegg

Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

§ 4-8 Røranlegg, definisjoner Som rørledning anses

1 alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærporselen (klosett,

servant og bidét) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstengning, tapping, osv.

2 radiatorer med tilhørende ledninger.

§ 4-9 Ansvarsfordeling av røranlegg

Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak.

1 Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røropplegg frem til, men ikke inklusive,

stoppekran i leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen.

2 Seksjonseieren har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i

leiligheten.

§ 4-10 Annen bygningsskade

Innenfor seksjonen er seksjonseieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar ifølge § 4-4. Ansvaret omfatter gulv i bad og wc helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.

For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikringssak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

§ 4-11 Foreldelse

Seksjonseieren taper sin rett hvis skademelding ikke er mottatt av styret før utbedring er iverksatt og senest innen 3 måneder etter at skaden ble oppdaget eller burde vært oppdaget.

§ 5 Sameiets adgang til regress mot skadevolder

Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en seksjonseier etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt at vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§6 Revisjon

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Vår dato.: 12. mai 2026
Vår ref.: 629/5/VB
Vårt oppdragsnr.: E20260786
Deres ref.: 14-0263/26

P33 Eiendomsmegling As
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E-post: e.amundsen@nordvikbolig.no
Telefon: 481 73 075

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Munkedamsveien 61**
SEKSJONSNUMMER:	**5**
EIER(E):	**Hans Erik Lundgren Nordin**
	Charlotte Dong Nghi Vo

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Victoria Brønn
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Sameiet Munkedamsveien 61		**Vår ref.:**	629/5	**Fødselsdato eier:**	07.01.1996
MUNKEDAMSVEIEN 61		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.11.1993
0270 OSLO		**Eiere:**	Charlotte Dong Nghi Vo, Hans Erik Lundgren Nordin		
Organisasjonsnr:	979 145 632	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 854**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	485
	Renter og avdrag	1 584
	Felleskostnader	5 785

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	206 322	Gjeld siste årsoppg.:	208 107
Klient ajourf. lån:	2 269 549,42	Klient gj. s. årsoppg.:	2 289 187

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160730029, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 230

Saldo per 12.05.2026: 2 269 549

Andel av saldo: 206 323

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øistein Thomassen

Adresse: Munkedamsveien 61

Postnr/-sted: 0270 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	7 854
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	208 107	Andre inntekter:	1 806
Annen formue:	13 504	Utgifter:	14 515		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1984		
Gårds/bruksnr:	209/237 - seksjon:5		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	612.4

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77975457

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.01.1984	SSBnr:	H0201

Boligopplysninger:

Sameiet Munkedamsveien 61	**Vår ref.:**	629/5	**Fødselsdato eier:**	07.01.1996
MUNKEDAMSVEIEN 61	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	10.11.1993
0270 OSLO	**Eiere:**	Charlotte Dong Nghi Vo, Hans Erik Lundgren Nordin		

Organisasjonsnr: 979 145 632

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

VAKTMESTER.
Vaktmestertjenester leveres av Core service management

BREDBÅND
Bredbånd leveres av Global connect kollektivt. Eiere må selv inngå avtale om kabel-tv.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

NØKLER/SKILT
Nøkler/skilt bestilles hos styret.

DIVERSE
Sameiet har tatt opp nytt lån på kr. 1 500 000,- for rehabilitering av taket.
Renter/avdrag til lånet vil bli lagt til felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

Annen informasjon:

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823 PB 364 Sentrum 0187 OSLO		

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	209	237		1-10

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
160940 [redacted]	Ragnhild Camilla Semb	~~1,2~~,9	
131242 [redacted]	Odd Johan Nyqvist	~~1,2~~,9	
	Se vedlegg 01 for samtlige eiere		
160575 [redacted]	IVAR DALSEGG	1,2	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

Strøket i n.h.t avt. m/ Svein Grindheim 30/8-07

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	~~120~~	~~B~~	11	B	38		21				31			
2	N	255		12	B	35		22				32			
3	B	76		13	B	28		23				33			
4	B	77		14	B	39		24				34			
5	B	120		15	B	24		25				35			
6	B	76		16				26				36			
7	B	72		17				27							
8	B	125		18				28							
9	B	40		19				29							
10	N	195		20				30							

SUM BRØK	1219	SUM BRØK	164	SUM BRØK		SUM BRØK	
SUM BRØK (TELLERE)		1320	**= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**				

Doknr: 802350 Tinglyst: 08.10.2007
STATENS KARTVERK

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen innebærer:
Snr. 9 deles i 6 boligseksjoner. Nye seksjoner blir 11, 12, 13, 14 og 15.
Del av snr. 9 blir fellesareal (gang og bod(teknisk rom)).
Del av snr. 1 blir fellesareal, gang og boder.

Brøk teller og nevner endres.

Ingen andre endringer.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

EDGAR HAUGEN

IVAR DALSEGG

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Edgar Haugen, jfr fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	reseksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	reseksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	reseksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 13/3-07		Edgar Haugen	Snr. 1, 2, 9 jfr fullmakt

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Edgar Haugen, jfr fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	reseksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	reseksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	reseksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 13/3-07		Edgar Haugen	Snr. , 9 jfr fullmakt
Oslo 19/9-07		IVAR DALSEGG	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 13/3-07		Knut Kravik, styreleder
Oslo 13/3-07		Eline Ilner, Styremedlem

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

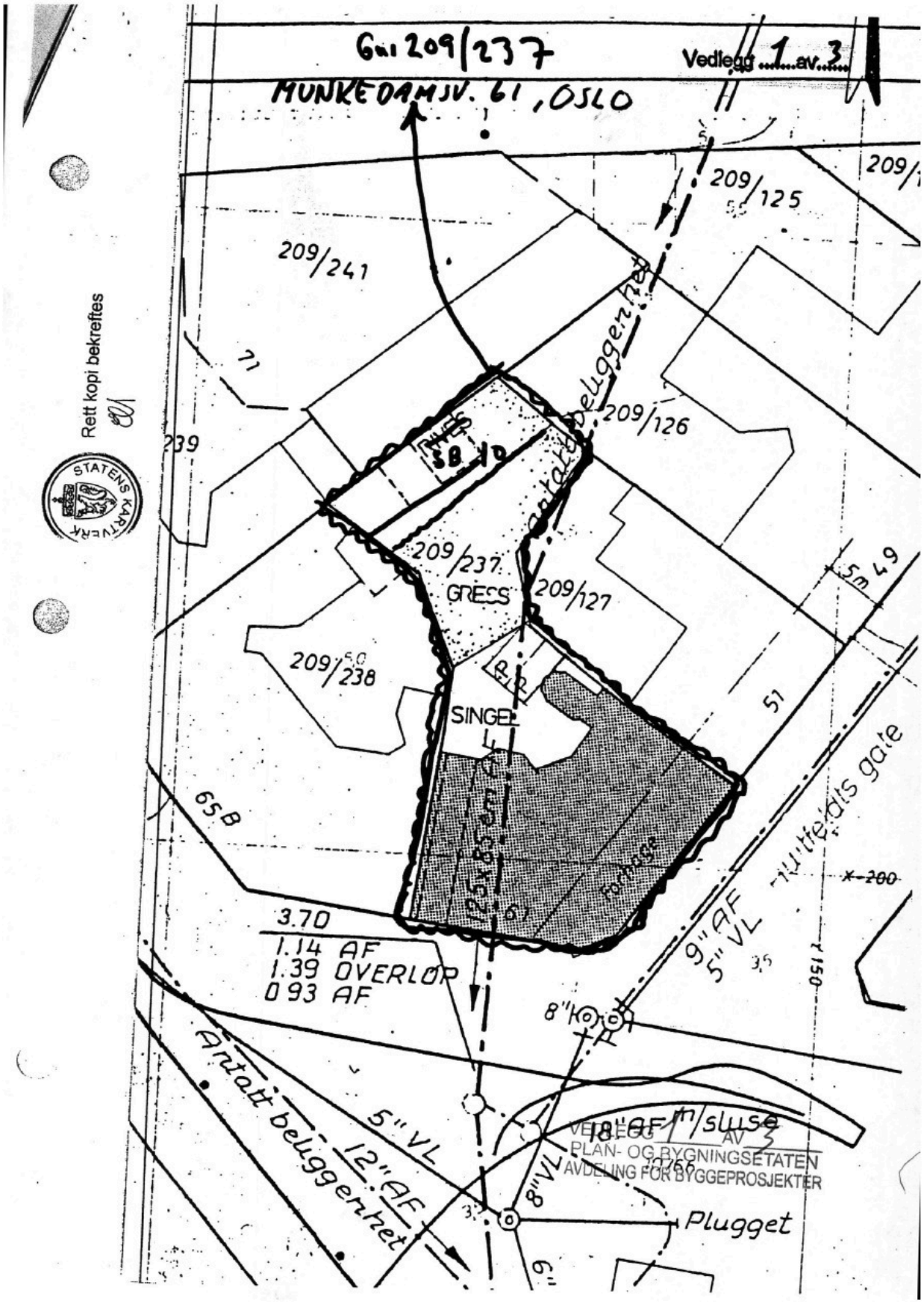
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
209	237		1 og 9 og 11-15	i Oslo kommune

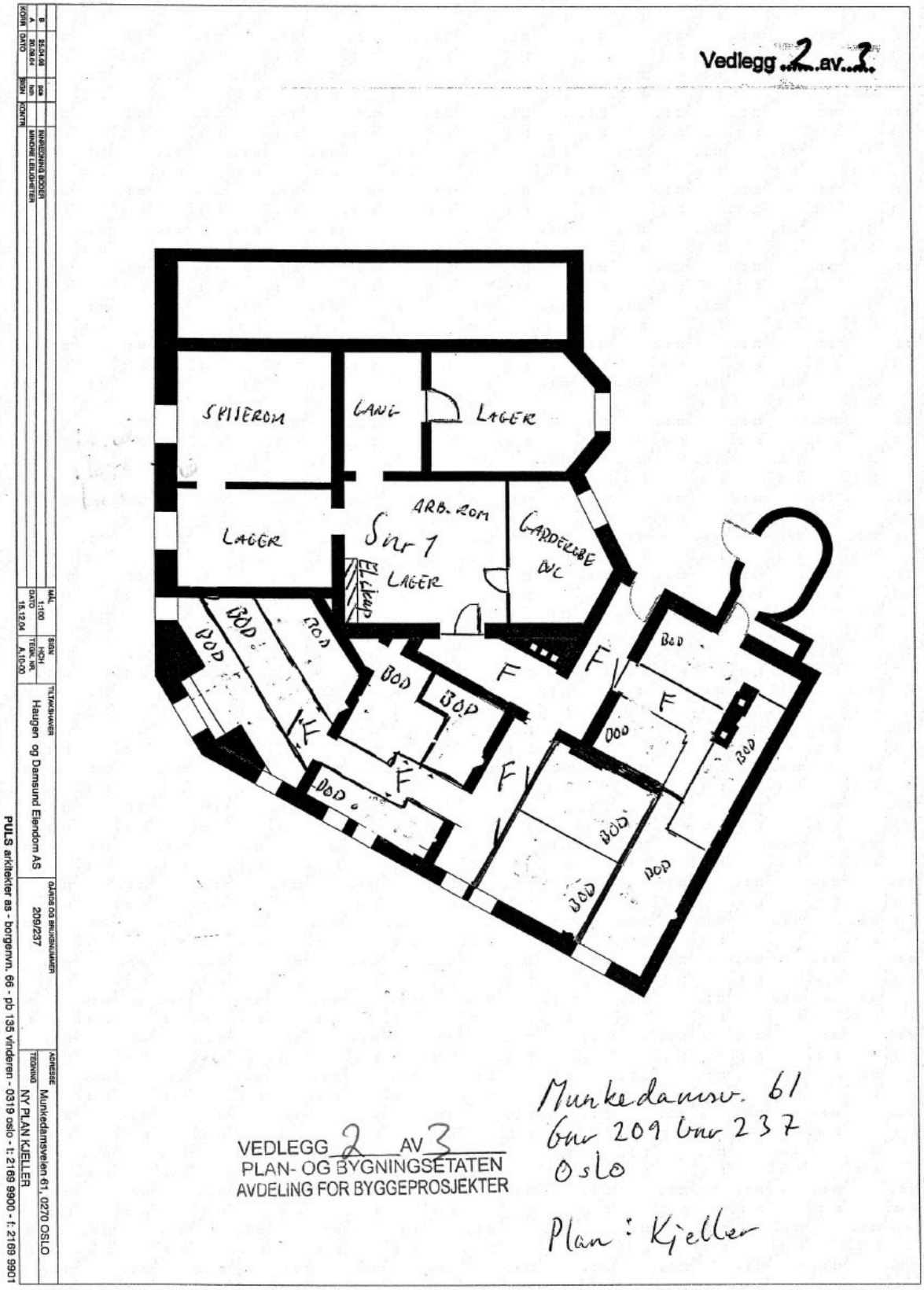
Dato	Underskrift	Stempel
31/8-07		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

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

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Gnr 209/237
Vedlegg 1 av 3
MUNKEDAMSV. 61, OSLO
209/125
209/241
209/126
209/237
GRESS
209/127
209/238
SINGEL
Antatt beliggenhet
65B
51
3.70
1.14 AF
1.39 OVERLØP
0.93 AF
9" AF
5" VL
8" VL
18" AF m/sluse
12" AF
5" VL
Plugget
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Vedlegg 2 av 3
SNEKKERVERKSTED
GANG
LAGER
LAGER
ARB. ROM
Snr 1
GARDEROBE
WC
El.kap
LAGER
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
F
F
F
F
F
K
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Munkedamsv. 61
Gnr 209 Bnr 237
Oslo
Plan: Kjeller
PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb 135 vinderen - 0319 oslo - t: 2169 9900 - f: 2169 9901
TEGNING NY PLAN KJELLER
ADRESSE Munkedamsveien 61, 0270 OSLO
GÅRDS OG BRUKSNUMMER 209/237
TILTAKSHAVER Haugen og Damsund Eiendom AS
SIGN HOH
TEGN. NR. A.10-00
MÅL 1:100
DATO 15.12.04
INNRETNING BODER
MINDRE LEILIGHETER
KONTR
SIGN
KONTR
DATO
A 30.09.04
B 05.04.05

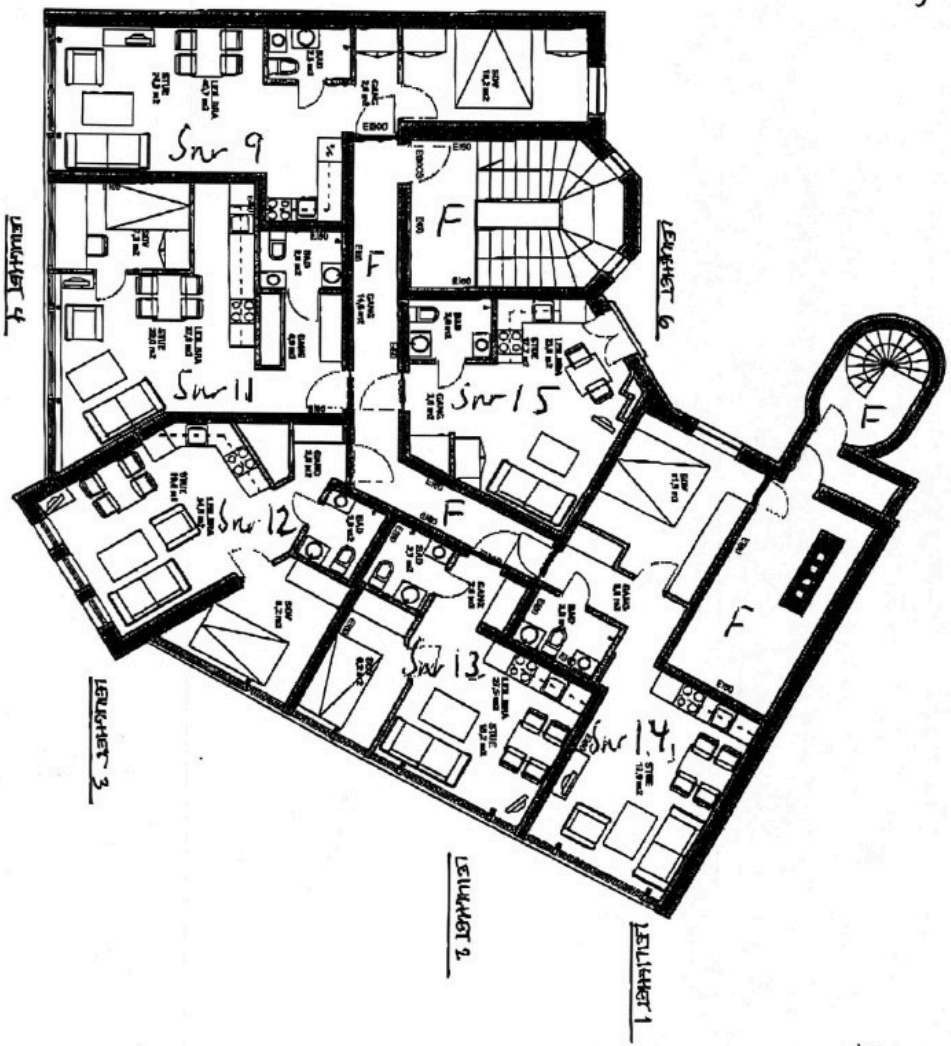
16/01 2007 10:11 TLF 001/001

Vedlegg 2 av 3

KOPI

Som fremvises ved signering

BTA 321 m²



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Munkedamsv. 61
Gnr 209 bnr 237
Oslo

Plan : Loft

VEDLEGG E-05

Leilighetsskillevegg: 55 dB, EI 60

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 2169 9900 - f: 2169 9901

Tiltakshaver: Hårgjen og Dømsund Eiendom AS

Gnr/bnr/fnr/snr: 209/237

Prosjekt: Munkedamsveien 61, 0270 OSLO

Tegning: NY PLAN LOFTET

Dato: 16.01.04

Målestokk: 1:100

Format: A 1/P.02

gnr. . 1 s o ommune

~~Munkedamsveien 61, gnr. 209 bnr. 237 i Oslo kommune~~

Signaturliste over hjemmelshavere i forbindelse med reseksjonering av snr. 1 og 9.
Reseksjoneringen innebærer at del av snr. 1 overføres til fellesareal, snr. 9 deles i 6 boligseksjoner og del av snr. 9 blir fellesareal. Jfr referat fra generalforsamling 04.09.2006. Ved overføring av areal fra seksjon til fellesareal må samtlige seksjonseiere signere, også ektefelle/ registrert partner.

Ved signatur samtykkes det til ovenforstående.

Snr.	Dato	Hjemmelshaver (blokkbokstaver)	Personnummer/ org. nummer	signatur	
9		Edgar Haugen, jfr Fullmakt RAGDE EIENDOM A/S	974 227 037		✓
3		~~Hilde Blom Carlsen~~ Britt-Mari Langåsen	120779 [redacted]		✓
3		? Tore Bjølseth	230278 [redacted]		✓
4		~~Morten Engnestangen~~ Øistein Thomassen	171074 [redacted]		✓
4		~~Emma Kjersti Margareta~~ Agnes Sørheim ~~Sørenssen~~	171281 [redacted]		✓
5	120270 [redacted]	(Trine Leiknes Schwaar) KNUT ERIK KRAVIK Jfr. Fullmakt	040677 [redacted]		✓
5	041163 [redacted]	Robin Schwaar			✓
6		Kjersti Avenstroup Jøranli	071244. [redacted]		✓
6		?			
7		Katherina Liza Kravik	010448 [redacted]		✓
7		Knut Kravik	040677 [redacted]		✓
8		Eline Cecilie Nonseid Ilner	261274 [redacted]		✓
8		?			
10		9144992238 Dovre AS	040453 [redacted]		
10		9144992238 Dovre AS		HILS PEDER VIBEEG	

Oslo 13 / 3 - 2007

Knut Kravik, styreleder

Eline Ilner, styremedlem

Returneres etter tinglysing til

46746
13 AUGUST 1998

Begjæring [1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(strik det som ikke passer)

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR MOTTATT
02. NOV 98

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	AVD.	SAKSB.	NØKKEL		
			Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Oslo	MAPPENR.	MERK 209	237		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Doknr: 46746 Tinglyst: 13.08.1998 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
	Se eget bilag	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	N	276		13				25				37				49			
2	N	255		14				26				38				50			
3	B	76		15				27				39				51			
4	B	77		16				28				40				52			
5	B	120		17				29				41				53			
6	B	76		18				30				42				54			
7	B	72		19				31				43				55			
8	B	125		20				32				44				56			
9	N	294		21				33				45				57			
10	N	140		22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1511 = nevner: 1511

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Omgjøring av fellesareal til bruksenhet, seksjonsnr. 10. Næring

11/8-98
Ste

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

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

Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 25.2.1998	Se eget bilag	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 22.4.1998	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
209	237			Oslo kommune

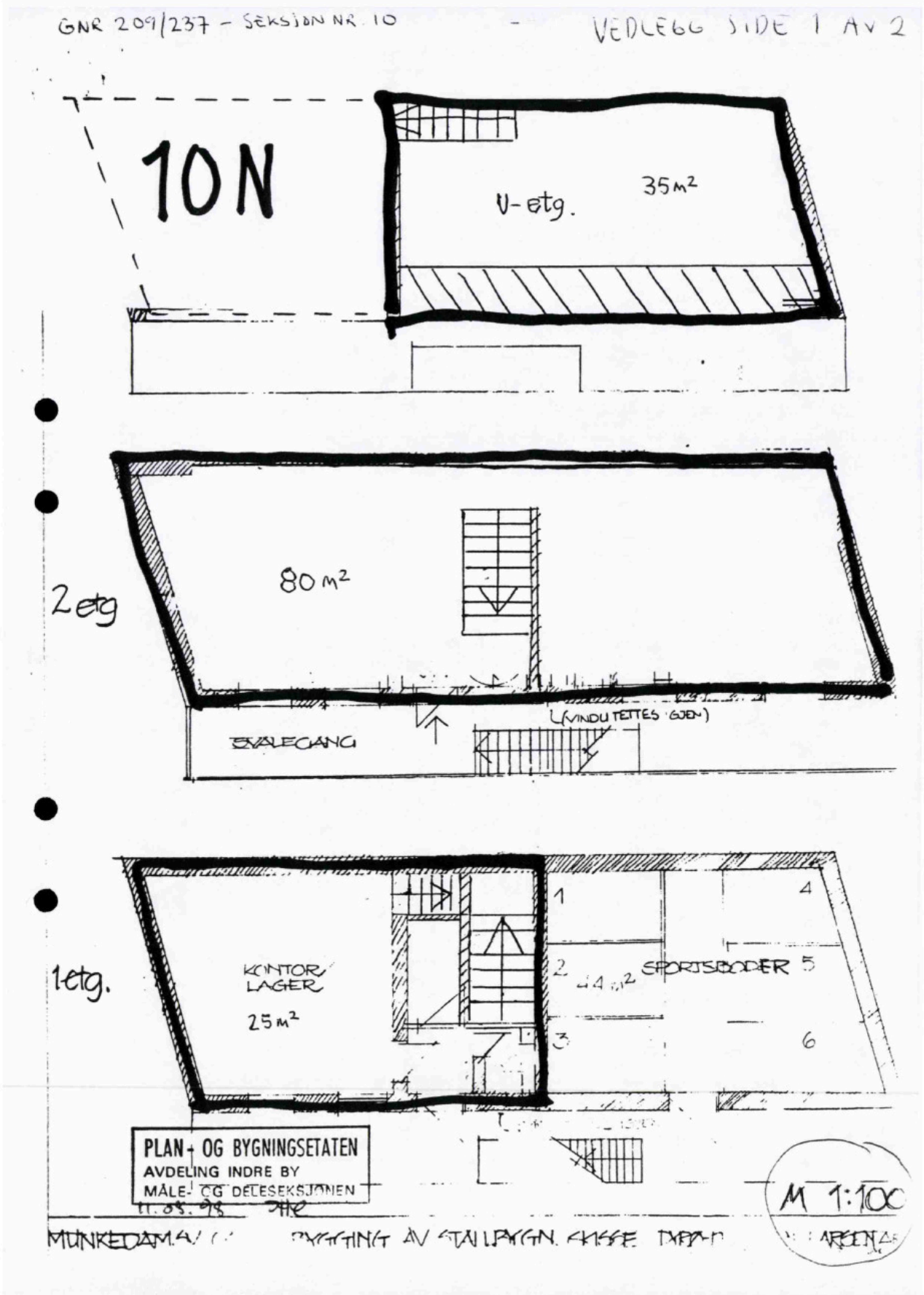
Dato	Stempel og underskrift
12/8.98	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

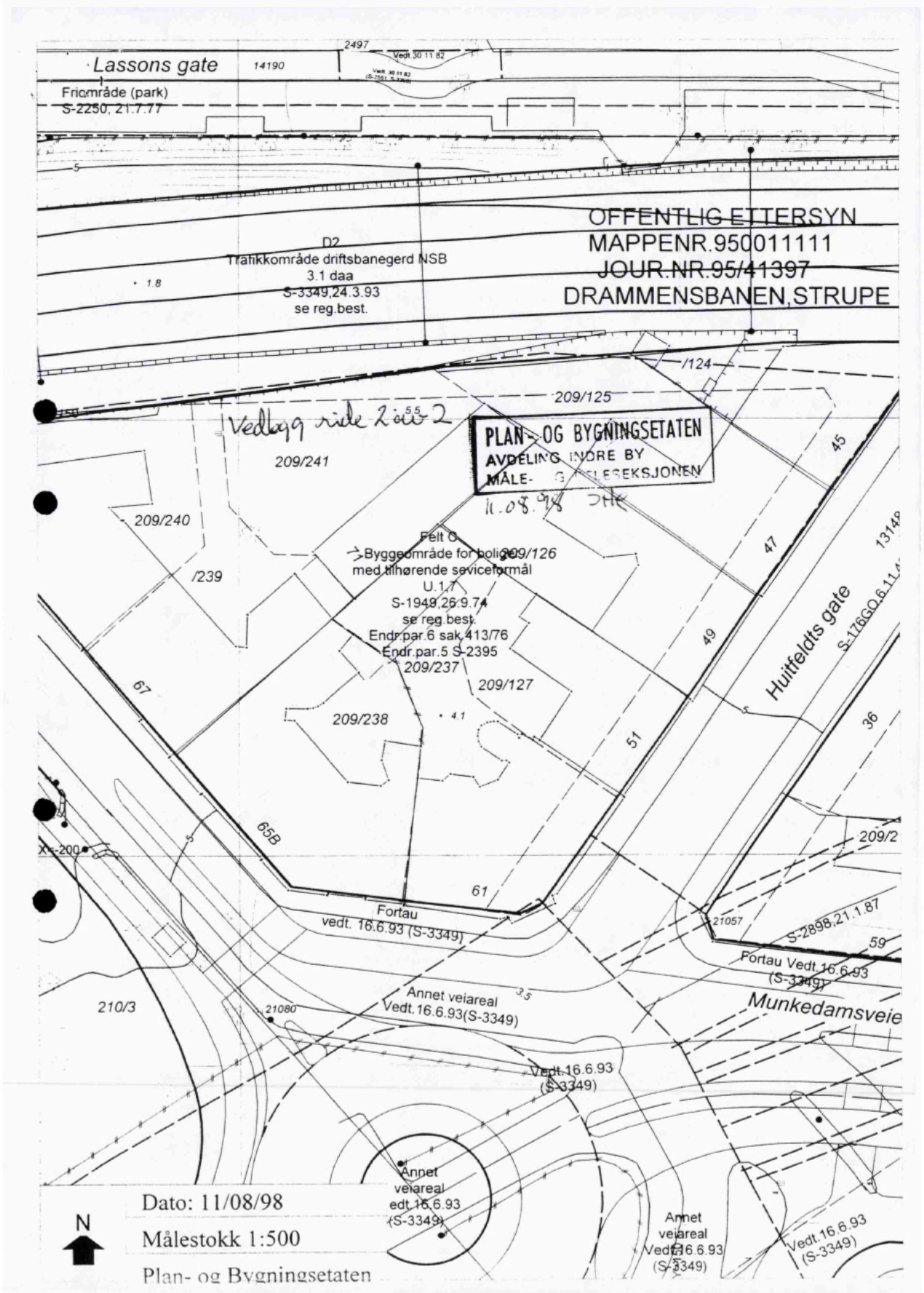
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
13 AUG 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 46746

Cathrine M. Faaberg
Dommerfullmektig


GNR 209/237 – SEKSJON NR. 10
VEDLEGG SIDE 1 AV 2
10N
U-etg.
35 m²
2 etg
80 m²
SVALEGANG
(VINDU TETTES GJEN.)
1 etg.
KONTOR/
LAGER
25 m²
SPORTSBODER
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
M 1:100


Lassons gate
14190
2497
Vedt 30 11 82
Friområde (park)
S-2250, 21.7.77
D2
Trafikkområde driftsbanegerd NSB
3.1 daa
S-3349,24.3.93
se reg.best.
OFFENTLIG ETTERSYN
MAPPENR.950011111
JOUR.NR.95/41397
DRAMMENSBANEN,STRUPE
Vedlegg nr. 2 av 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE-
11.08.98
209/125
209/241
209/240
209/239
209/126
209/237
209/127
209/238
Felt C
Byggeområde for bolig med tilhørende sevicefomål
U.1.7
S-1949,26.9.74
se reg.best.
Endr.par.6 sak 413/76
Endr.par.5 S-2395
Huitfeldts gate
S-1766,0.6.11.4
Fortau
vedt. 16.6.93 (S-3349)
Annet veiareal
Vedt.16.6.93(S-3349)
Vedt.16.6.93
(S-3349)
Fortau Vedt.16.6.93
(S-3349)
Munkedamsveie
S-2898,21.1.87
Dato: 11/08/98
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N

TINGLYSINGSGJENPART

02.NOV.98
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

131242-[redacted]
J. Nyquist
Ragnhild Semb
160940-[redacted]

Seksjon 1,2 og 9
Johan Nyquist og Ragnhild Semb

Seksjon 3
Rolf Erik Roy Rolf E Roy 210967 [redacted]

DR. MARIA PLAVSIC
BRYGGEKLINIKKEN
Vika Atrium, Munkedamsvn. 45
0250 Oslo

far: 300668-[redacted]

Seksjon 4
~~Arne Bernhard Hansen~~

Seksjon 5
Sui Fong Per Chong 260558 [redacted]

Seksjon 6
Kjersti Jøranli Kjersti Jøranli 071244 [redacted]

Seksjon 7
Alexander Tøndel 041167 [redacted]
Liv C.Birkeland Liv Cecilie Birkeland 100970 [redacted]

Seksjon 8
Frithjof Jacobsen Frithjof Jacobsen 111048 [redacted]
Sissel Jacobsen Sissel Jacobsen 161145 [redacted]
Kim H.Jacobsen Kim H. Jacobsen 060674 [redacted]

Seksjon 10
Haugen & Damsund as
org.nr. 974 227 037
Lasse Damsund

NAVNELISTE OVER BEBOERE/LEIETAKERE 1
MUNKEDAMSVN.61, OSLO, GNR.209/237

Max Design as, leietaker, seksjon nr.1
TS Photo as. leietaker, seksjon nr.2
Merkur Film as, leietaker, seksjon nr.9

Rolf Erik Roy, seksjon 3
Arne Bernhard Hanssen, seksjon 4
Sui Per Chong, seksjon 5
Kjersti Jøranli, seksjon 6
Alexander Tøndel og Liv C.Birkeland, seksjon 7
Kim Jacobsen, seksjon 8

Jan Erik Gustavsen, (seksjon 10) / LEIETAKER

DAGBOKFØRT

02.MAJ 84 020969

Avskriftens riktighet bekreftes

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat H.A:Grimelund Kjelsen	Nordbergvn.42, Oslo 8	231201

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	209	237		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Allis Nyquist	200711[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1371	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	276	21		
2	N	255	22		
3	B	76	23		
4	B	77	24		
5	B	120	25		
6	B	76	26		
7	B	72	27		
8	B	125	28		
9	N	294	29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1371	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 23.3.84

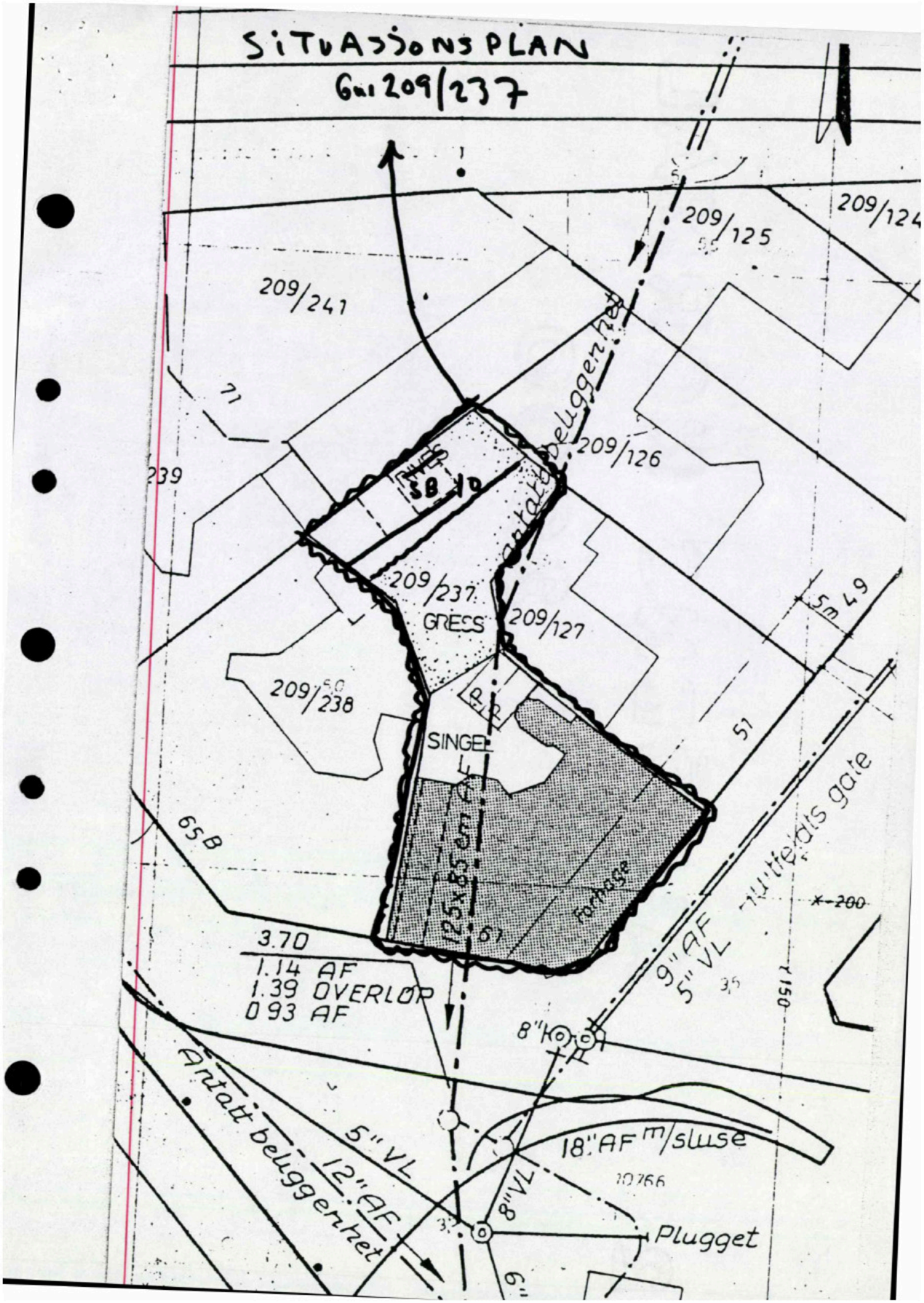
Sted: Frogner

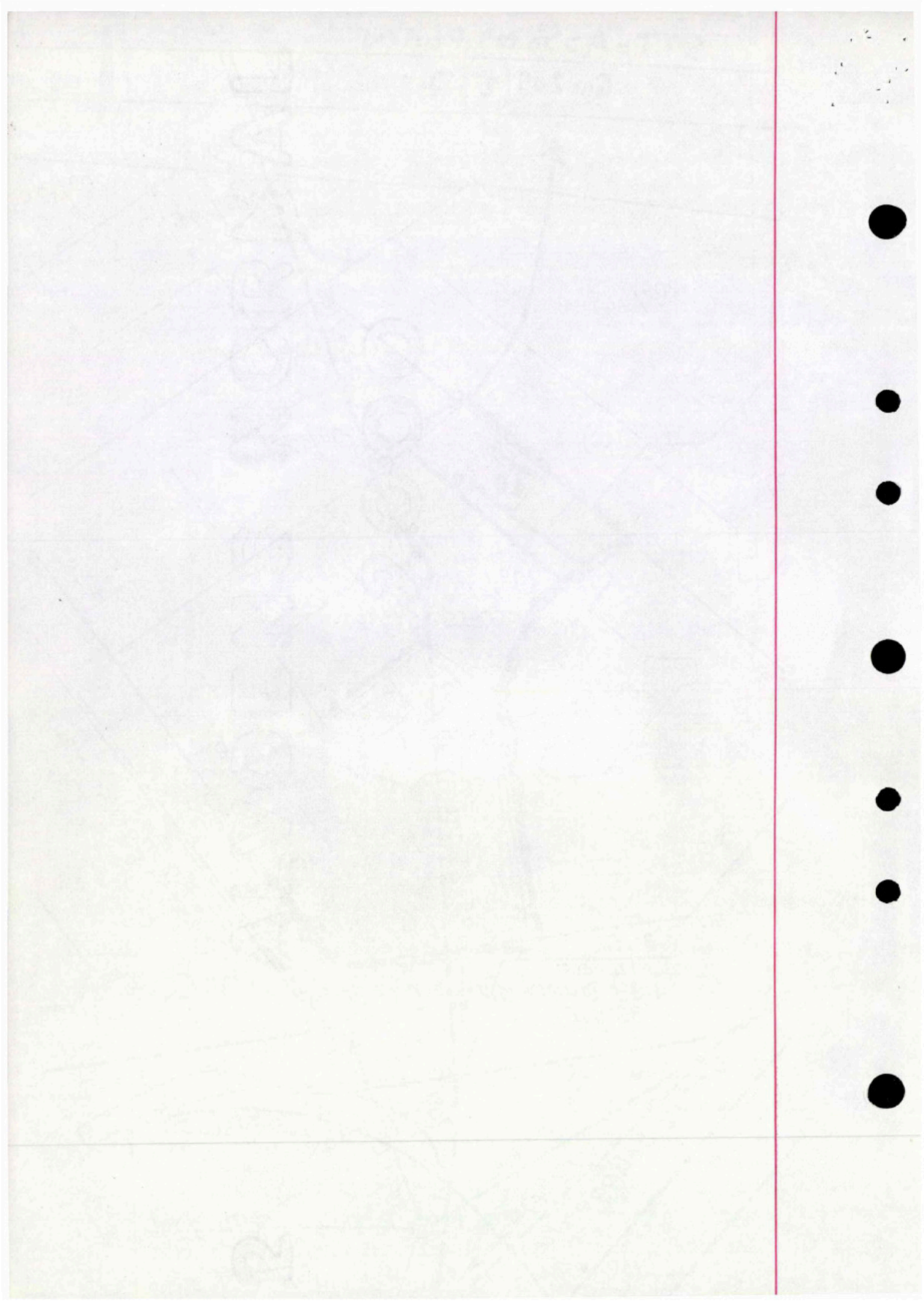
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

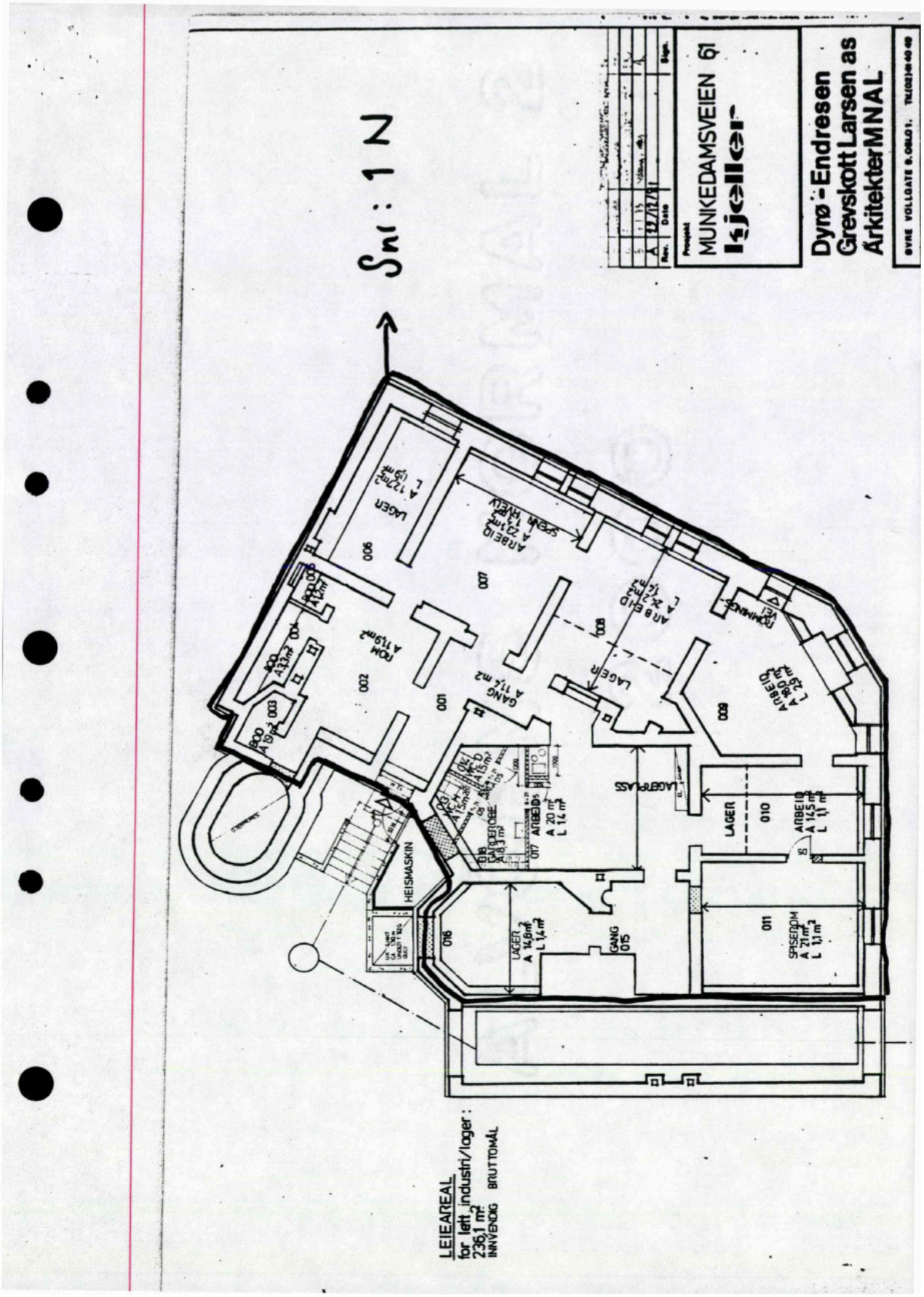
Undertegnede bekrefter at Ellis Nyquist har undertegnet denne oppdelingsavtalen i mitt nærvær.
Oslo, den 23.3.84

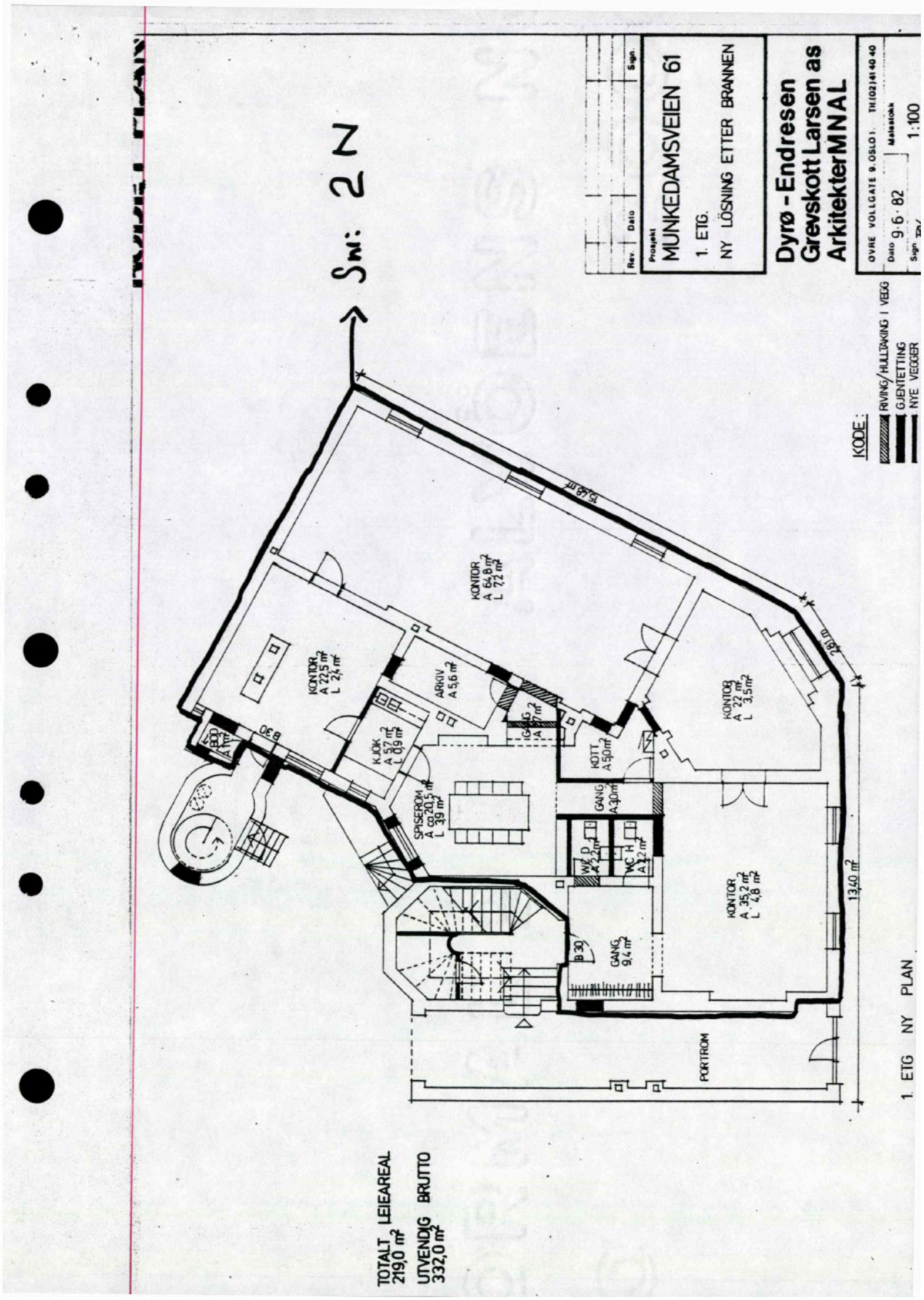
advokat MNA
H. A. GRIMELUND KJELSEN
OSLO 8

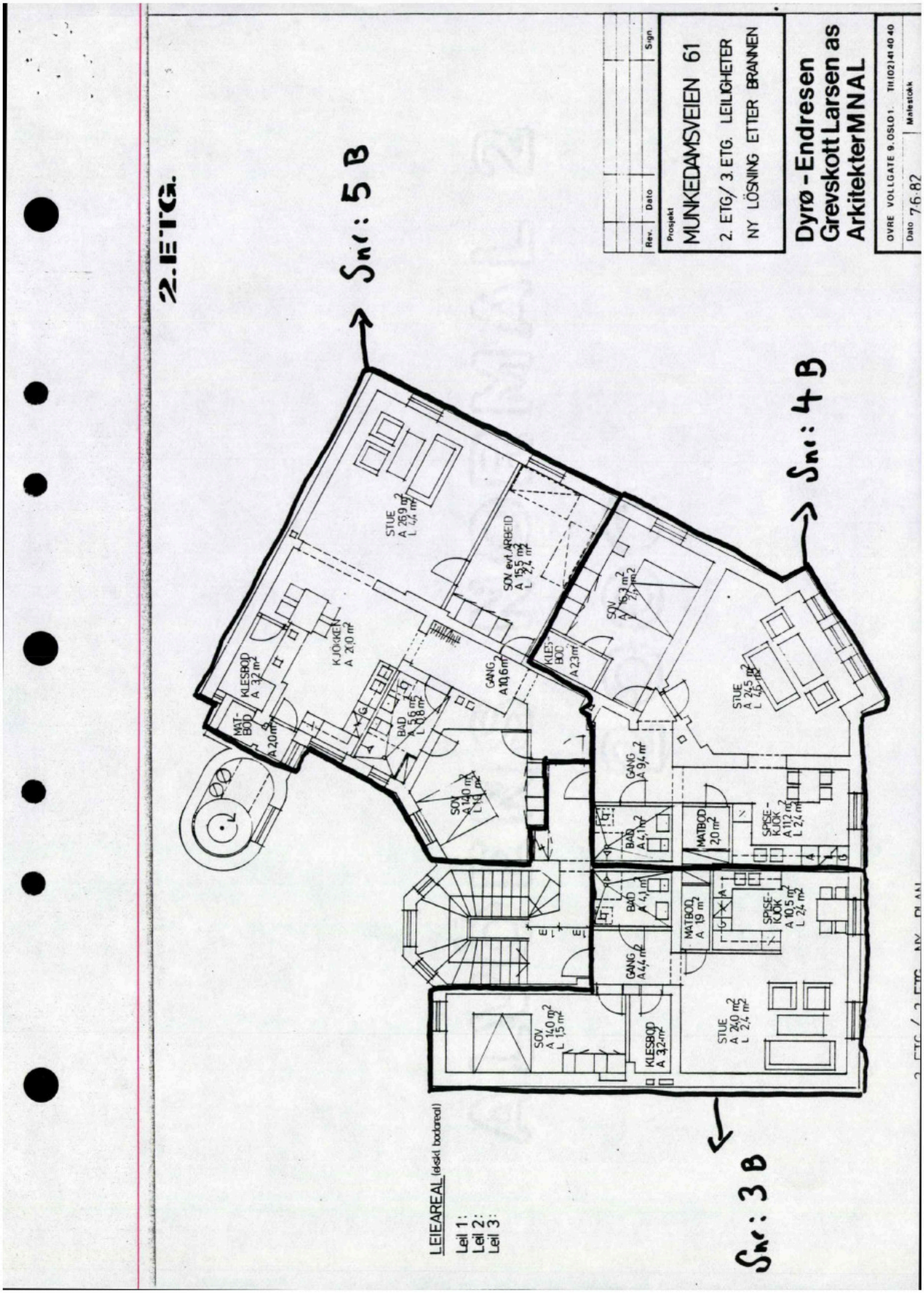
Tinglysingsstempel

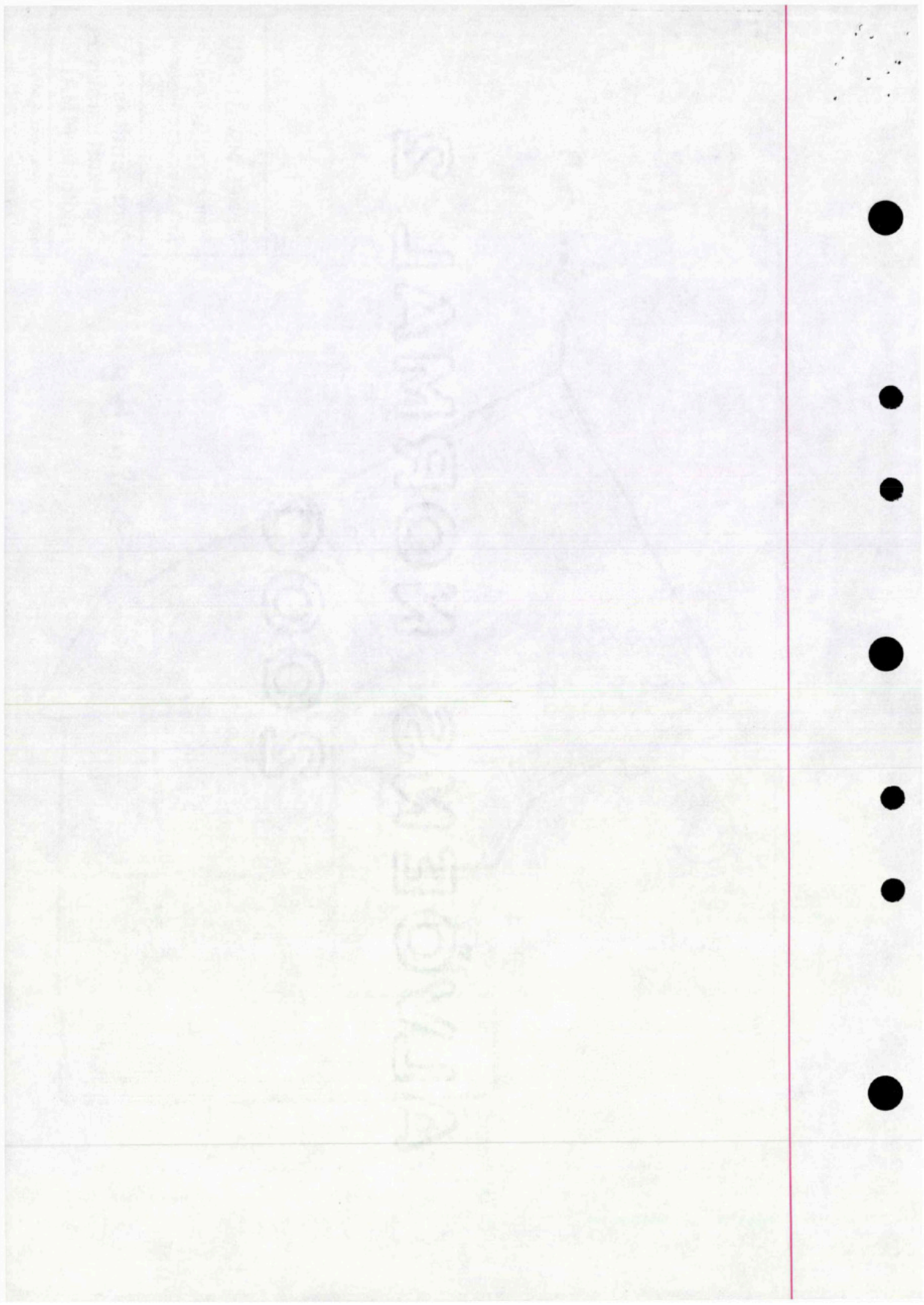

SITUASJONSPLAN
Gnr 209/237
209/125
209/124
209/241
71
239
209/126
Antatt beliggenhet
SB 10
209/237
GNESS
209/127
209/238
SINGEL
51
65B
Sm 49
12,5x8,5
Rådhusgt.
3.70
1.14 AF
1.39 OVERLØP
0.93 AF
9" AF
5" VL
8"
18" AF m/sluse
8" VL
5" VL
12" AF
Antatt beliggenhet
Plugget

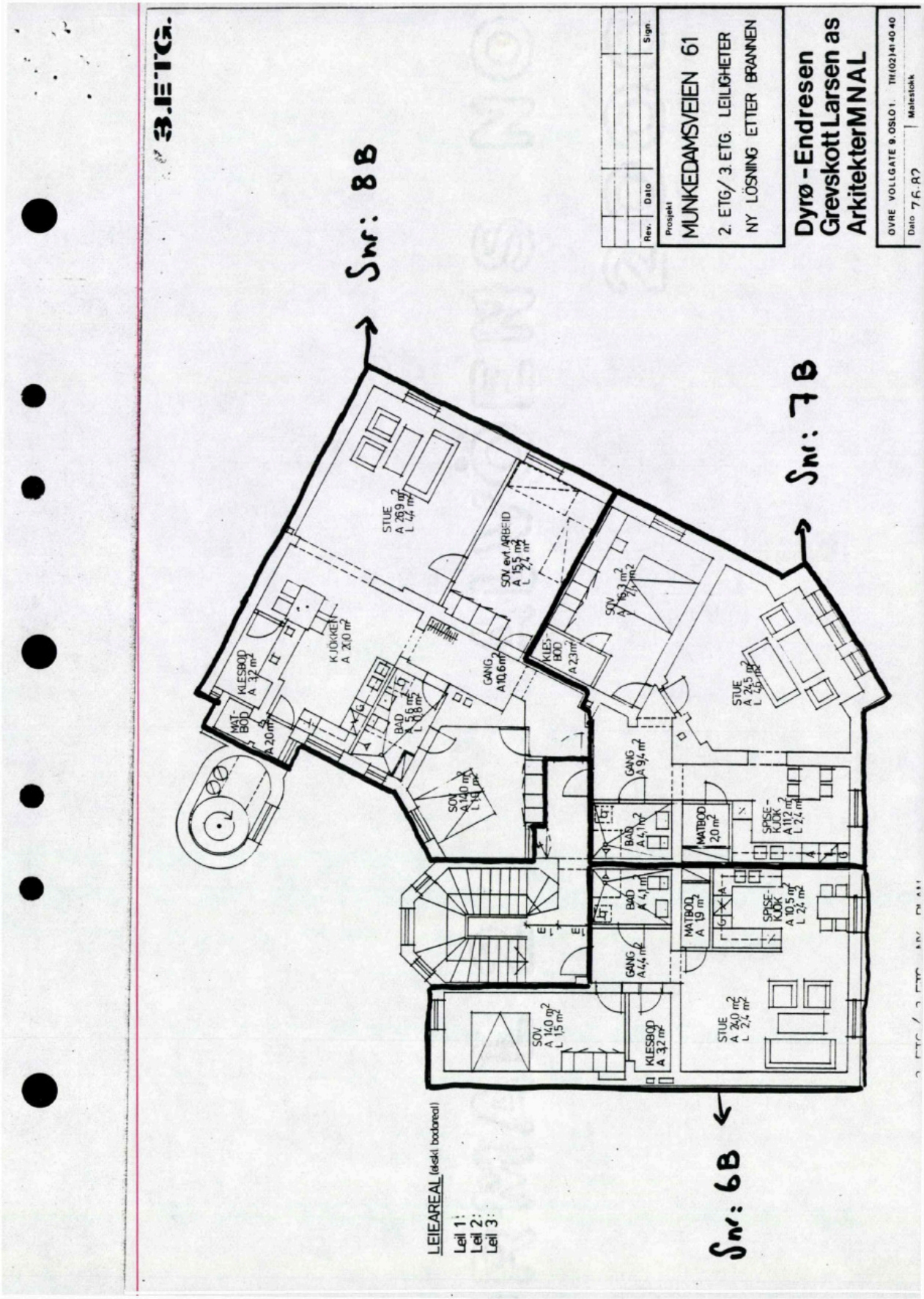


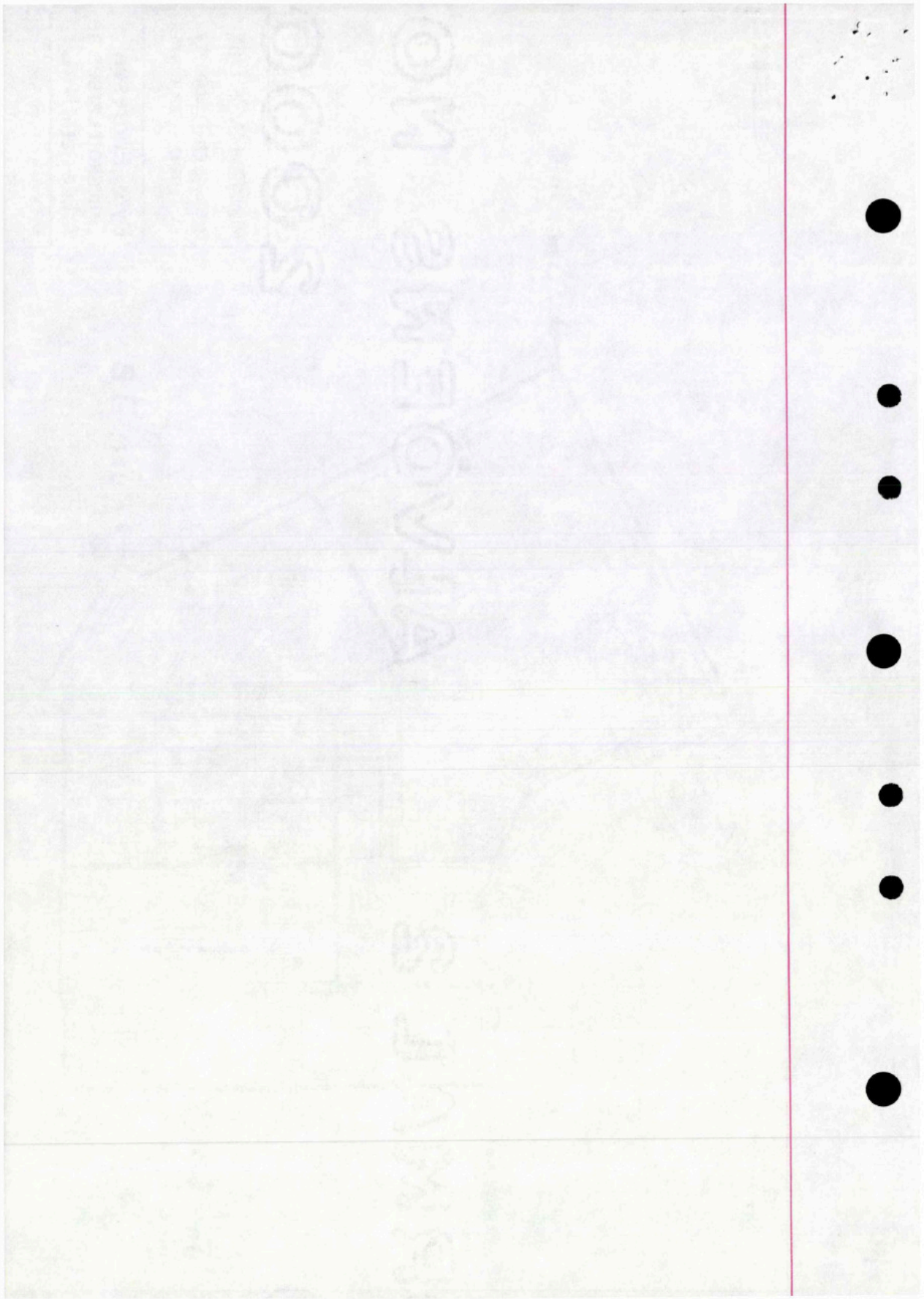

Dyrø - Endresen
Grevskott Larsen as
ArkitekterMNAL
MUNKEDAMSVEIEN 61
Kjeller
Snitt: 1 N
LEIEAREAL
for lett industri/lager:
236,1 m²
INNVENDIG BRUTTOMÅL
LAGER
ANBEID
GANG
HEISMASKIN
SPISEROM
GARDEROBE
LAGER-LASS


Sw: 2 N
Dyrø - Endresen Grevskott Larsen as Arkitekter MNAL
ØVRE VOLLGATE 9. OSLO 1. TLF (02) 41 40 40
Prosjekt
MUNKEDAMSVEIEN 61
1. ETG.
NY LØSNING ETTER BRANNEN
Dato 9·6·82
Målestokk 1:100
KODE:
RIVING/HULLTAKING I VEGG
GJENTETTING
NYE VEGGER
KONTOR A 64,8 m² L 7,2 m²
KONTOR A 22,5 m² L 2,4 m²
ARKIV A 5,6 m²
KJØK A 5,7 m² L 0,9 m²
SPISEROM A ca 20,5 m² L 3,9 m²
GANG A 4,7 m²
KONTOR A 22 m² L 3,5 m²
KONTOR A 35,2 m² L 4,8 m²
GANG A 3,0 m²
KONTOR A 50 m²
W/C D A 2,2 m²
W/C H A 1,2 m²
GANG 9,4 m²
PORTROM
B 30
B 30
B 30
1340 m²
1. ETG NY PLAN
TOTALT LEIEAREAL 219,0 m²
UTVENDIG BRUTTO 332,0 m²


2. ETG.
Snr: 5 B
Snr: 4 B
Snr: 3 B
Rev. Dato Sign
Prosjekt
MUNKEDAMSVEIEN 61
2. ETG/ 3. ETG. LEILIGHETER
NY LØSNING ETTER BRANNEN
Dyrø-Endresen
Grevskott Larsen as
ArkitekterMNAL
ØVRE VOLLGATE 9, OSLO 1. TLF (02) 41 40 40
Dato 7.6.82
Målestokk
LEIEAREAL (ikke bodareal)
Leil 1:
Leil 2:
Leil 3:
STUE A 26,9 m² L 4,4 m²
SOV evt. ARBEID A 15,5 m² L 2,4 m²
KJØKKEN A 21,0 m²
KLESBOD A 3,2 m²
MAT-BOD A 2,0 m²
BAD A 5,6 m² L 0,8 m²
GANG A 10,6 m²
SOV A 14,0 m² L 1,4 m²
KLES-BOD A 2,3 m²
SOV A 16,3 m² L 3,5 m²
STUE A 24,5 m² L 4,6 m²
GANG A 9,4 m²
BAD A 4,1 m²
MATBOD 2,0 m²
SPISE-KJØK A 11,2 m² L 2,4 m²
BAD A 4,1 m²
MATBOD A 19 m²
SPISE-KJØK A 10,5 m² L 2,4 m²
GANG A 4,4 m²
SOV A 14,0 m² L 1,5 m²
KLESBOD A 3,2 m²
STUE A 24,0 m² L 2,4 m²




3.ETG.
Snr: 8B
Snr: 7B
Snr: 6B
Rev. Dato Sign.
Prosjekt
MUNKEDAMSVEIEN 61
2. ETG/3. ETG. LEILIGHETER
NY LØSNING ETTER BRANNEN
Dyrø-Endresen
Grevskott Larsen as
ArkitekterMNAL
ØVRE VOLLGATE 9. OSLO 1. Tlf (02) 41 40 40
Dato 76.82 Målestokk
LEIEAREAL (ekskl. bodareal)
Leil 1:
Leil 2:
Leil 3:



LOFTSETG.
9N
Rev. Dato Sign.
Prosjekt
MUNKEDAMSVEIEN 61
LOFTSETASJE
NY LØSNING ETTER BRANNEN
Dyrø-Endresen
Grevskott Larsen as
ArkitekterMNAL
ØVRE VOLLGATE 9, OSLO 1. TLF.(02)41 40 40
KONTOR
VENTILASJONS ROM 9,5 m²
KONTOR A 22,2 m² L 31 m²
KJØK A 4,1 m²
GANG A 1,7 m²
KOTT A 7,3 m²
KONTOR A 154,6 m²
SPISEROM A 9,1 20,5 m² L 2,1 m²
GANG A 2,7 m²
W/D A 2,3 m²
W.C H A 2,3 m²
GARD A 4,3 m²
KONTOR
KONTOR A 13,7 m² L 2,1 m²
LOFTSETASJE NY PLAN

DAGBOKFØRT

02.MAJ 84 020969

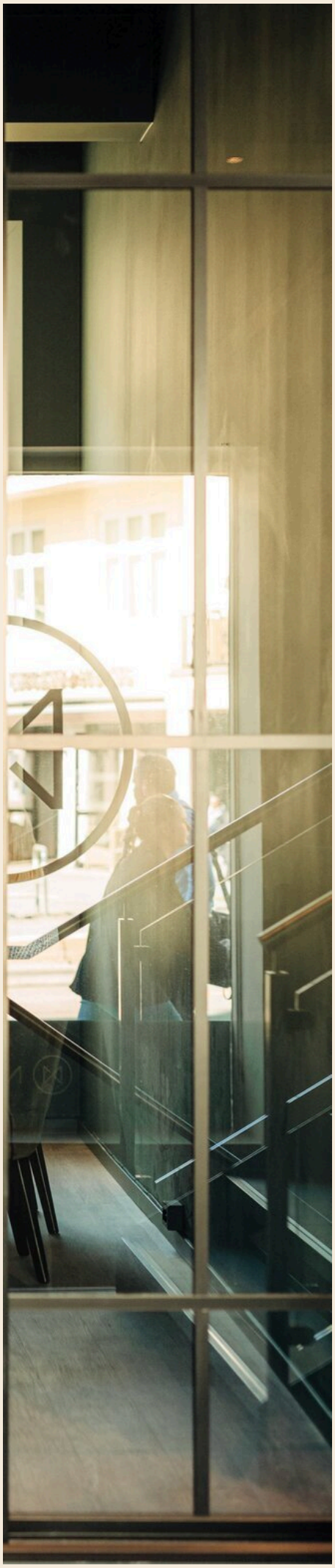
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0263/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 61 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 237, snr 5 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Amundsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
e.amundsen@nordvikbolig.no
481 73 075



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

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