

Munkedamsveien 75B



Velkommen til

Munkedamsveien 75B



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

SKILLEBEKK/FROGNER

Lys 2-roms med svært attraktiv beliggenhet - Supersentralt og tilbaketrukket! Oppvarming inkl. Mulighet for p-leie *

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	42 023,-
Omkostninger	11 833,-
Totalpris	4 253 856,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 472,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1938

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no

Megler 2	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no




POETRY



Kort fortalt

- Velkommen til Munkedamsveien 75B! En smart og arealeffektiv 2-roms med en svært attraktiv beliggenhet mellom Skillebekk, Solli Plass og Aker Brygge/Tjuvholmen. Et superfint sted å bo for deg som ønsker en fredelig beliggenhet, men samtidig ha alt byen byr på i kort gangavstand.

- Denne fine leiligheten har en meget god plassering på et lite høydedrag i 3.etg.
- Tilbaketrukket i grønne og frodige omgivelser
- Lys og fin 2-roms med meget god planløsning
- Lave felleskostnader, kun kr. 2 472,- pr. mnd.
- A-konto oppvarming/varmtvann inkl. i felleskostnadene
- *Aksjelaget disponerer 14 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste
- 1 kjellerbod og felles sykkelrom
- Lave kjøpsomkostninger, ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Perfekt førstegangskjøp i trygge, fine omgivelser!

Arealer og innhold

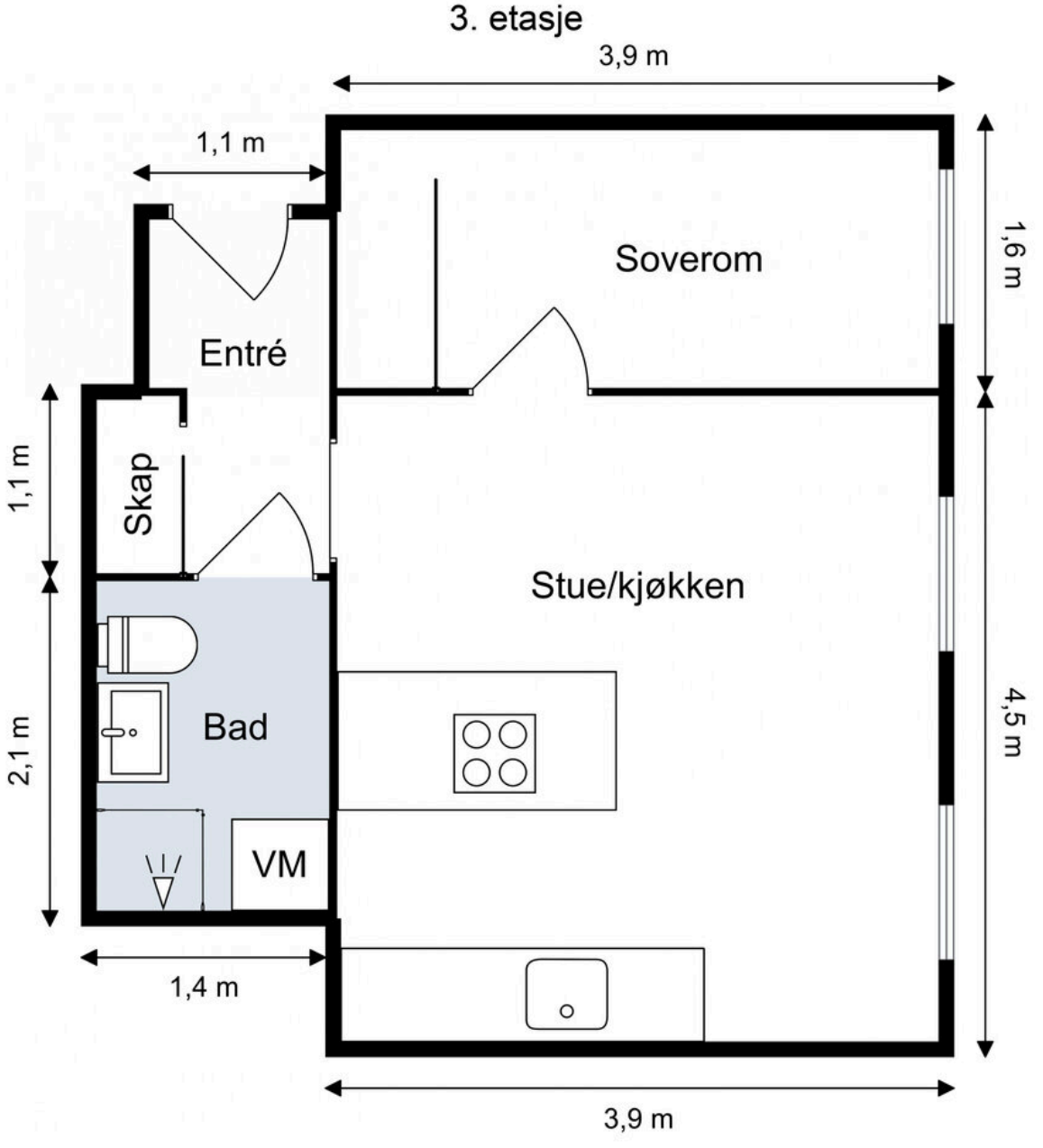
BRA-i:	30 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	33 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


HOKUSAI
POETRY


POETRY


POETRY












OIL


STILLEBEN


HYDRANGEA
VERBENA


HYDRANGEA
VERBENA



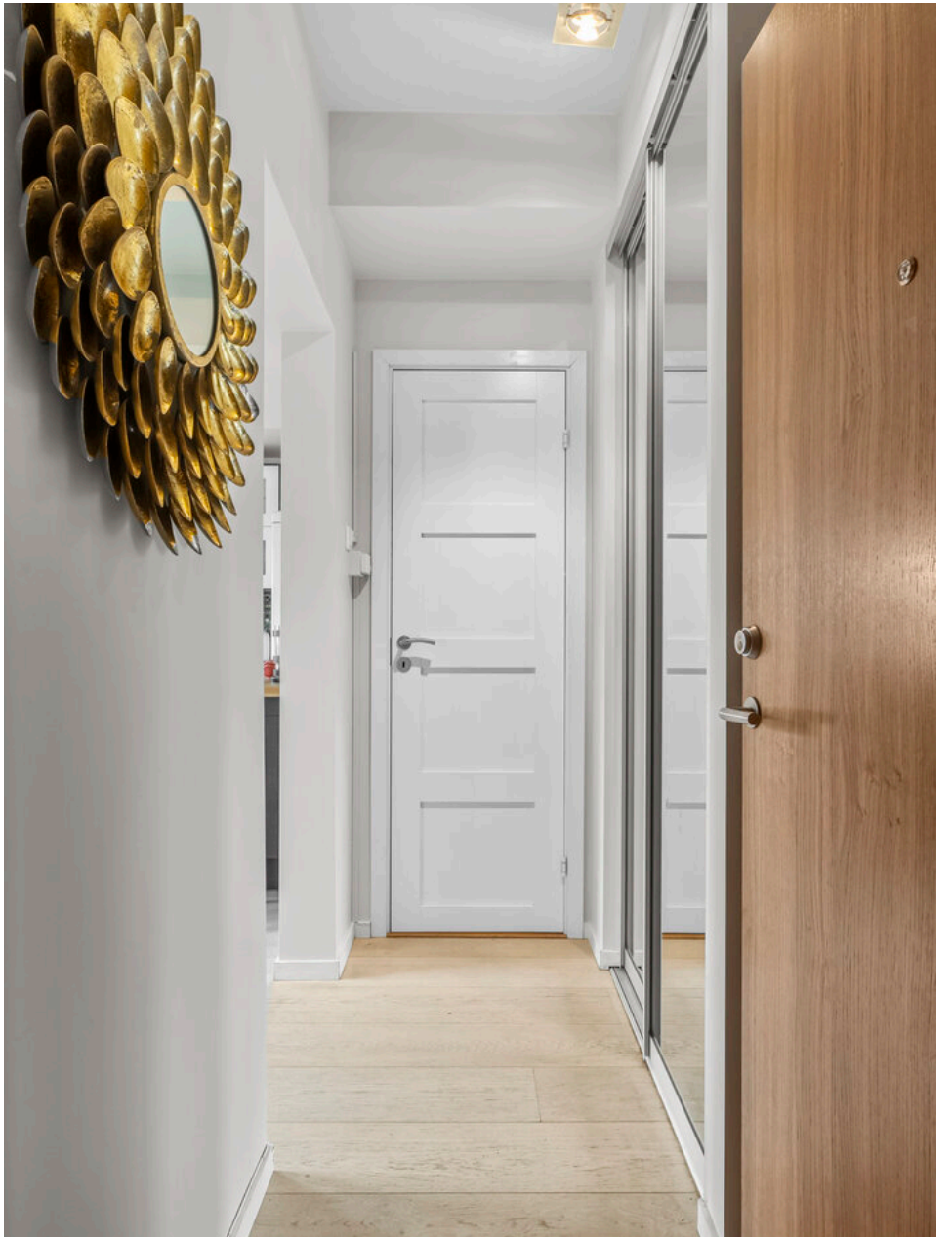

FLOWER POETRY


SIMPLICITY
HOKUSA


SIMPLICITY
HOKUSAI
BLOOM













Informasjon

Munkedamsveien 75B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0046/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 20 i Munkedamsveien 75 AS, org.nr. 930472794
Part.obl. nr. 20 med pålydende verdi Kr 300,-

Selgere
Charlotta Mabel Almlid Gustavsson
Geir Gustavsson

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
42 023,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 242 023,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 125,- (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
11 833,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 133,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 253 856,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 263 156,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 30 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Soverom er i dag 6 m^2. Det anbefales at soverom bør være minst 7 m^2 stort, med et volum på minimum 15 m^3.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue i åpen løsning.

ENTRÉ: .
Velkommen inn! Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben. En-stavs parkett på gulv og nymalte glatte overflater.

LYS OG LUFTIG STUE
Den lyse og luftige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, kombinert med en god takhøyde på 2,65, bidrar dette til å forsterke romfølelsen. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofa og spisebord. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, mens veggene er glatte og nymalte. Et fint utgangspunkt for å innrede med egne møbler og personlige detaljer for å skape ditt eget drømmehjem.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Ikea kjøkkeninnredning med hvite fronter. Mosaikkfliser mellom over- og underskap og benkeplate i heltre eik. Hvit porselenskum og to-greps blandebatteri. Integrert i innredningen følger oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøl/frys medfølger også. Spotter under overskap. Det er ventilator med kullfiltervifte over kokeplate.

SOVEROM:
Pent og praktisk soverom med skyvedørsgarderobe. Her kan man få plass til en seng med opptil 1,5 m. bredde. Enstavs parkett gulv og nymalte glatte vegger.

BADEROM:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger. Badet er innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1985.
Innerdører: Formpressede innerdører med 3-speil.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

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

Parkering

Boligselskapet disponerer 14 parkeringsplasser, inkludert én gjesteparkering, som leies ut til eiere etter venteliste. Kostnad: kr 1 300 per kvartal. Ønsker du parkeringsplass, må du sende en skriftlig forespørsel til styret. Fordeling og venteliste oppdateres på oppslagstavlen i hver oppgang. Se vedlagte parkeringsregler i husordensreglene for mer informasjon.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: badet er av eldre dato.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: skiftet noe i sikringsskapet tidlig i eiertiden av norsk elektrikerfirma - ellers ikke kjent med noe, leiligheten har vært utleid siste 5 årene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Eventuell kommentar: leiligheten har vært utleid og tilbehøret er ikke sjekket for funksjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Eventuell kommentar: ikke kjent med annet enn ved salg nå i 2025

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?
Eventuell kommentar: ikke kjent med annet enn ved salg nå i 2025.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer som står i leiligheten under visning medfølger boligen.
Disse medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.

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.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 472,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 2 472,-

Herav:

Vedlikeholdstillegg kr. 119,-

A konto oppvarming/varmtvann med kr. 300,-

Dugnadsbidrag kr. 140,-

Renter og avdrag andel fellesgjeld: kr. 300,-

Felleskostnadene inkluderer også blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 856 151,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 424 602,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligaksjeselskapet har avtale med Telia om levering av kabel-tv og Bredbånd.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Munkedamsveien 75 består av 21 boligenheter.

Vaktmester og renhold:

Gårdreform Snø & Grønt AS har stått for gressklipping sommer og brøyting og strøing vinter. AS Munkedamsveien 75 har i 2023 hatt avtale om ukentlig vask med ECO Rens AS. Styret har ivaretatt øvrige oppgaver knyttet til vaktmestertjenester.

Kjellerlokaler:
- Bruk av vaskekjeller skjer etter gjeldende regler.
- Det er avsatt 9 plasser til bruk av egne vaskemaskiner i vaskekjelleren. Alle plassene er pr. i dag i bruk. Ved eventuelle ledige plasser skal beboere søke styret før utplassering av egen vaskemaskin. Det skal betales et fast beløp for strømforbruk ved bruk av egen vaskemaskin. Beboeren skal selv bekoste eventuelle elektro- og rørinstallasjoner i forbindelse med utplassering av egen vaskemaskin.
- Dersom man flytter mister man vaskemaskinplassen og den vil gå til den første på ventelisten.
- Per vaskemaskinsplass er det tillatt med ett tilhørende tørkestativ.Beboere uten vaskemaskin kan ikke benytte vaskekjelleren til å tørke eller vaske klær.
- Uttrekksskapene skal kun benyttes til store tekstiler og tekstilene må tas ned så raskt de er tørre.
- Dørene til kjellergangene skal til enhver tid være låst.
- Etter bruk av vaskekjelleren skal vedkommende selv sørge for rydding og renhold.
- Dørene til kjellerbodene skal merkes med aksjeeiers/beboers navn.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller avfall i kjellerlokalene.
- Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjellerlokalene.

Sykkelbod:
- Døren til sykkelboden skal til enhver tid være låst.
- Det er mulighet for oppbevaring av kun en sykkel pr. aksjeeier/beboer i sykkelboden.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 42 023,- pr. 01.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368826999, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.02.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 20.02.2025: 1 474 891
Andel av saldo: 42 024
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

Fellesformue
Kr 15 344,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 68 815,-. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. -21 011 (reparasjon og vedlikehold bygninger).

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Aksjeeierne yter dugnadsbidrag på kr. 140,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til eiere som bidrar på pliktige dugnader.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr i leilighetene uten styrets samtykke. Det må ikke legges ut mat til dyr.
Hunder skal ikke luftes på eiendommen.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2483025

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 685 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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 på høyre side 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 visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Munkedamsveien 75B – En svært attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du bor "midt i smørøyet" med gangavstand til alt av bymessige fasiliteter. Leiligheten ligger på et lite høydedrag mellom Skillebekk, Solli Plass og Aker Brygge.

Her bor du også i gangavstand til Karl Johans gate og Bogstadveien – Oslos mest populære handlegate med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og underholdning. Like i nærheten finner du Vika Terrassen, et bilfritt byrom med kino, museum, kaféer, restauranter og motebutikker. Solli plass, Tjuvholmen/Aker brygge og Nasjonaltheteret er blant knutepunktene du når du på få minutter til fots.

For rekreasjon og friluftsliv ligger Slottsparken, Frognerparken og Hydroparken en kort spasertur unna, mens Frognerkilen og Bygdøy byr på flotte sykkel- og turstier. Treningssenteret SATS Solli plass er lett tilgjengelig, og dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi, Bunnpris, Joker og Meny.

Området har utmerkede kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane. 21-bussen stopper like ved, mens trikkelinjene 11, 12, 13 og 19 samt bussene 30 og 31 har holdeplasser i nærheten. Nationaltheatret stasjon, kun en kort spasertur unna, gir tilgang til alle T-banelinjer, tog og Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 20.07.1940. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert soverom i stuen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, i henhold til reguleringsplan S-1949, vedtatt 26.09.1974. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 plansaker:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.09.2023

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/142:
27.12.1937 - Dokumentnr: 305762 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1938 - Dokumentnr: 300470 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1938 - Dokumentnr: 300808 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1938 - Dokumentnr: 300854 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.04.1874 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:241

19.01.1875 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:244

19.01.1875 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:245

19.01.1875 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:246

02.08.1894 - Dokumentnr: 900128 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:214

12.08.1894 - Dokumentnr: 900130 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:213

02.05.1895 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:296

17.10.1895 - Dokumentnr: 900246 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:297

17.10.1895 - Dokumentnr: 900247 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:276

20.06.1896 - Dokumentnr: 900176 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:277

02.12.1937 - Dokumentnr: 305339 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL MUNKEDAMSVEIEN 75 - UTGÅTT

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Til info har denne leiligheten egen vaskemaskin i leiligheten og har derfor ikke benyttet seg av aksjelagets fellesvaskeriet.
Se for øvrig om regler vedr. fellesvaskeriet under punktet om aksjelaget.

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

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

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

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

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelsen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 775,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 050,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 015,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Munkedamsveien 75B

Munkedamsveien 75B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 2.5 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 2.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km

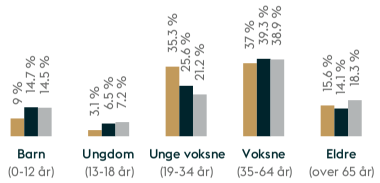
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	3 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.7 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 122 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	7 min
Studio Jobbsprek	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnr.: 22371-1133 Referansenummer: KR2817

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

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

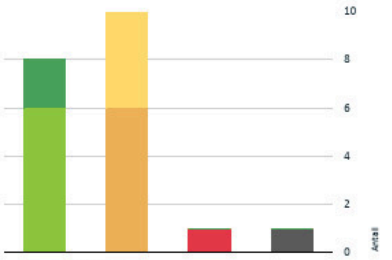
Det er avvik: Det er etablert soverom i stuen.

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

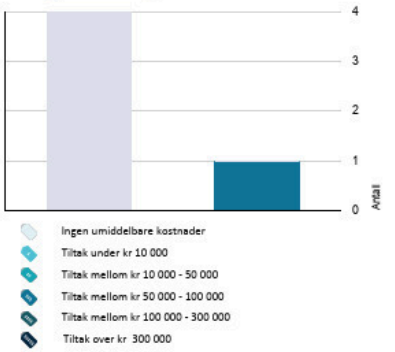
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeeier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktet.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,65 m.

- Det er registrert en ripe i gulvet ved entré. Dette anses som mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stuen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er hjelpesluk av plast og hovedsluk av støpejern. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Denne typen utførelse gir økt fare for lekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG3. Mer enn forventet brukstid for slukløsning er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Generell kommentar

Det registreres at spotter i stuen blinker under befaring. Dette bør undersøkes nærmere.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

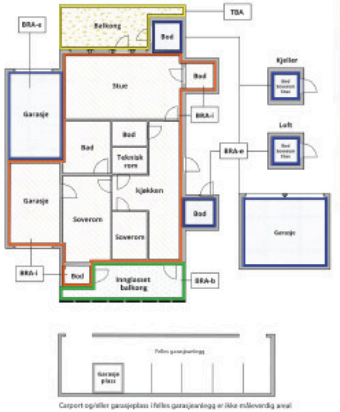
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	30			30	
Kjeller		3		3	
SUM	**30**	**3**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik: Det er etablert soverom i stuen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Soverom er i dag 6 m². Det anbefales at soverom bør være minst 7 m² stort, med et volum på minimum 15 m³.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	30	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	142		0	1683.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO

Hjemmelshaver
Munkedamsv 75 AS. Org.nr. 930 472 794

Felles formue
Kr. 15 344 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 42 023 31.12.2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP2483025			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	06.03.2025	

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO
Gnr 211 - Bnr 142
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KR2817

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gustavsson, Geir	9578-5999-4-959295	2025-02-26 09:34:43
Gustavsson, Charlotta M A	9578-5999-4-3962551	2025-02-26 10:06:19

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
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
20-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkedamsveien 75B, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Geir Gustavsson, Charlotta Mabel Almlid Gustavsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2483025
Forsikret i: NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: badet er av eldre dato

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

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

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

Eventuell kommentar: skiftet noe i sikringsskapet tidlig i eiertiden av norsk elektrikerfirma - ellers ikke kjent med noe, leiligheten har vært utleid siste 5 årene

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

Eventuell kommentar: leiligheten har vært utleid de siste 5 årene

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

Eventuell kommentar: leiligheten har vert utleid de siste 5 årene

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

Eventuell kommentar: leiligheten har vært utleid og tilbehøret er ikke sjekket for funksjon

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

Eventuell kommentar: ikke kjent med annet enn ved salg nå i 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjent med annet enn ved salg nå i 2025

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.

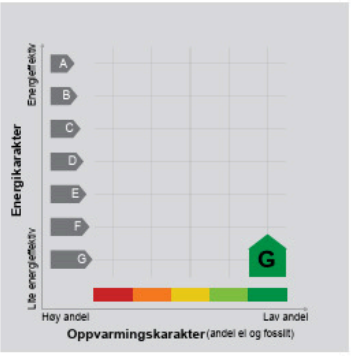
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0046/25

ENERGIATTEST

Adresse	Munkedamsveien 75B
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	142
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493746
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-87498
Dato	04.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 20.02.25 Side 1 av 3

AS Munkedamsveien 75		**Vår ref.:**	364/10020	**Fødselsdato eier:**	04.04.1998
Munkedamsveien 75 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	03.10.1970
0270 OSLO		**Eiere:**	Geir Gustavsson, Charlotta Gustavsson		
Organisasjonsnr:	930 472 794	**Aksje:**	20	**Aksjeboenhetsnr:**	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 472**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	119
	à konto brensel	300
	Dugnadsbidrag	140
	Renter og avdrag	300
	Felleskostnader	1 613

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	42 023	Gjeld siste årsoppg.:	42 023
Klient ajourf. lån:	1 495 080	Klient gj. s. årsoppg.:	1 474 890

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368826999, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 20.02.2025: 1 474 891

Andel av saldo: 42 024

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fredrik Hultgren Græsli

Adresse: Munkedamsveien 75 B

Postnr/-sted: 0270 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	42 023	Andre inntekter:	536
Annen formue:	15 344	Utgifter:	2 370		

7: Pålydende

Pålydende:	7 500	Opprinnelig innskudd:	300		
Aksjenr:	20	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1938

Gårds/bruksnr: 211/142

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1709

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2483025

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1938	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0304
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 20.02.25 Side 2 av 3

AS Munkedamsveien 75		**Vår ref.:**	364/10020	**Fødselsdato eier:**	04.04.1998
Munkedamsveien 75 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	03.10.1970
0270 OSLO		**Eiere:**	Geir Gustavsson, Charlotta Gustavsson		
Organisasjonsnr:	930 472 794				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Venteliste ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	364-031

Fasiliteter:

FLYTTEGEBYR
OBS: KR 1.000,- i flyttegebyr til boligselskapet- selger. Gjelder også ved bytte av leietakere. Ikke forkjøpsrett.

Husleien er fra 1.7.02 fordelt etter m² hvor leiligheter med balkong/takterrasse har et fast tillegg på 2m².
Husleietillegg for fjernvarme etter leil. m² etterjusteres fra 1.7 hvert år med utgangspunkt i forbruk foregående år.
Avleses - avregnes av BRUNATA

PARKERING
Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Boligselskapet har 14 parkeringsplasser, inklusive 1 gjesteparkering. Disse leies ut til eierne etter ventelister. Kvartalsvis kostnad kr. 1300,-. Dersom man ønsker plass må man sende en skriftlig forespørsel til styret. Fordeling av parkeringsplasser og venteliste slås opp på tavle i hver oppgang. Se forøvrig parkeringsregler som vedlegg til husordensreglene.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse kan bestilles hos Jernia på Skillebekk.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget er ikke tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning.

DUGNAD
Aksjeeierne yter dugnadsbidrag på kr. 140,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til eiere som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen aksjen.

KABEL-TV - BREDBÅND
Boligaksjeselskapet har avtale med Telia om levering av kabel-tv og Bredbånd

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Gårdreform Snø & Grønt AS har stått for gressklipping sommer og brøyting og strøing vinter.
AS Munkedamsveien 75 har i 2023 hatt avtale om ukentlig vask med ECO Rens AS. Styret har ivaretatt øvrige oppgaver knyttet til vaktmestertjenester.

Boligopplysninger:

AS Munkedamsveien 75	**Vår ref.:**	364/10020	**Fødselsdato eier:**	04.04.1998
Munkedamsveien 75 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	03.10.1970
0270 OSLO	**Eiere:**	Geir Gustavsson, Charlotta Gustavsson		

Organisasjonsnr: 930 472 794

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

AS Munkedamsveien 75

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 18.04.2024, kl 18:00

Sted: i vaskerommet i Munkedamsveien 75

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling 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 fredrik.h.graesli@gmail.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 ordinær generalforsamling 2024 i AS Munkedamsveien 75 torsdag 18.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i AS Munkedamsveien 75

Torsdag 18.04.2024, kl 18:00

I vaskerommet i Munkedamsveien 75

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Munkedamsveien 75

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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 37 500,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om regler om ro i leiligheten

Endre når det er tillatt med støyende oppussingsarbeid i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Støyende oppussing kun tillatt mellom 08:00 og 19:00 hverdager (tidligere mellom 07:00 og 21:00) og mellom 10:00 og 17:00 på lørdager (tidligere mellom 07:00 og 19:00). På søndager skal helligdagsfreden overholdes (tidligere mellom 07:00 og 19:00).

Styrets innstilling: Godkjent av styret i forrige styremøte.

4.2 Forslag til husordensreglene

Endre når det er lov å koble ut strøm og/eller vann i forbindelse med oppussing.

Forslag til vedtak: Foreslår at dere tar inn i de nye husordensreglene at det ikke er lov å koble ut strøm og vann før kl 0900.

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

Styremedlemmene har ett år igjen av sin periode.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Bente Michelsen og Kjerstin Landmark.

6. 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, 09.04.2024

Styret i AS Munkedamsveien 75

Styreleder, Fredrik Hultgren Græsli
Styremedlem, Perann Sylvia Stokke
Styremedlem, Robin Oscar Qwint
Styremedlem, Gro-Berit Karlsen
Varamedlem, Bente Michelsen
Varamedlem, Kjerstin Landmark

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for AS Munkedamsveien 75

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 generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Fredrik Hultgren Græsli
Styremedlem, Perann Sylvia Stokke
Styremedlem, Robin Oscar Qwint
Styremedlem, Gro-Berit Karlsen
Varamedlem, Bente Michelsen
Varamedlem, Kjerstin Landmark

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på fredrik.h.graesli@gmail.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 AS Munkedamsveien 75

AS Munkedamsveien 75 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930472794. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Gårdreform Snø & Grønt AS har stått for gressklipping sommer og brøyting og strøing vinter.

AS Munkedamsveien 75 har i 2023 hatt avtale om ukentlig vask med ECO Rens AS.

Styret har ivaretatt øvrige oppgaver knyttet til vaktmestertjenester.

Bredbånd, kabel-tv

AS Munkedamsveien 75 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse kan bestilles hos Jernia Skillebekk.

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 AS Munkedamsveien 75, 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:

- Styret skiftet batteri i alle røykvarslere i fellesområdene og hadde en fysisk befaring i alle fellesarealene (april, 2023). Styret vil ta en ny runde i 2024.

Forsikring

Eiendommen til AS Munkedamsveien 75 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP2483025.

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 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023

- Markering av parkeringsplasser

2021 og første halvdel 2022:

- Sikring av den gamle oljetanken i bakken utenfor oppgang B

2020 og første halvdel 2021

-Brannsikring kjeller

-Rydding og maling av fyr-rommet

-Rens gulvene i trappeoppgangene

2019 og første halvdel 2020

-Ferdigstilt rørfornying

-Maling av vinduer og terrassedører

-Forsterkning av inngangsdørene

-Gjennomført trepleie av trær nede ved Munkedamsveien

-Dekket til pipene på taket.

-Sikret og vedlikeholdt vinduene i vaskekjelleren

-Plantet påskeliljer foran bygget

2018 og første halvdel 2019:

-Styret har hyret et selskap for trepleie av to trær nede ved Munkedamsveien.

-Reparert varmekabel i nedløpsrør til takrennen.

-Bygd nytt søppelkasseanlegg.

-Innstallert nytt portelefonanlegg i alle leilighetene.

-El-utskiftning i A-oppgangkjelleren.

2017: Etter vedtak i generalforsamling 2017 har styret har engasjert Proline til å fornye alle avløpsrør i Munkedamsveien 75. Alle rørganger i sameiet ble fornyet første halvdel 2018, bortsett fra avløpsrørene under kjellerguly, som også skal utbedres i 2018.

-Skiftet ut vindu på grunn av råte i leiligheten til Elin Lie.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet løpende

styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Rydding og vedlikehold av uteområdene.

Orden og renhold i vaskerommet.

Beboeroversikt.

Økonomi.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus kr 21 011,- , og endringer i disponible midler på kr 4 062,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

10.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i AS Munkedamsveien 75

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	739 269	688 494	715 541	777 793
Sum		**739 269**	**688 494**	**715 541**	**777 793**
Ekstraordinære inntekter	2	0	49 500	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**49 500**	**0**	**0**
Sum		**739 269**	**737 994**	**715 541**	**777 793**
Forretningsførsel og revisjon	3	73 864	69 903	72 850	75 150
Lønn og honorarer	4, 5	34 230	51 288	34 230	34 230
Vedlikehold	6	59 851	637 828	131 500	131 500
Eksterne tjenester	7	52 482	88 138	70 000	72 000
Kabel-tv og bredbånd		140 149	119 574	134 000	148 000
Forsikring		66 710	63 234	64 000	68 000
Kommunale avgifter		136 277	115 748	141 000	172 000
Brensel og strøm		14 957	20 451	22 200	22 200
Andre driftsutgifter	8	38 246	42 633	10 000	10 000
Sum		**616 766**	**1 208 797**	**679 780**	**733 080**
Driftsresultat		**122 503**	**-470 803**	**35 761**	**44 713**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	11 373	6 063	0	0
Rentekostnad	10	65 061	40 689	51 646	65 724
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-53 688**	**-34 625**	**-51 646**	**-65 724**
Årsresultat	**11**	**68 815**	**-505 429**	**-15 885**	**-21 011**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-24 583	-31 536	-28 363	-24 927
Vedlikeholdsfond		-291 280	50 004	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	341 284	0	50 000	50 000
Endring i disponible midler	**11**	**94 236**	**-486 960**	**5 752**	**4 062**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	212 983	212 983
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**212 983**	**212 983**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 735	3 018
Til gode av forretningsfører		0	100
Forskuddsbetalte kostnader	13	223 803	196 993
Andre fordringer		113 842	100 138
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		349 285	51 372
Innestående på særvilkår	14	4 577	247 765
Sum omløpsmidler		**696 241**	**599 386**
SUM EIENDELER		**909 224**	**812 369**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	15	165 000	165 000
Annen egenkapital 1.1		-832 081	-667 937
Vedlikeholdsfond		4 577	295 857
Årets resultat	11	68 815	-505 429
Sum egenkapital	**16**	**-593 689**	**-712 508**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	1 197 082	1 221 665
Borettslnnskudd	18	88 500	88 500
Sum langsiktig gjeld		**1 285 582**	**1 310 165**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 142	4 635
Leverandørgjeld		94 374	86 250
Skyldig off. myndigheter		0	8 536
Påløpne renter		5 694	4 713
Annen kortsiktig gjeld		113 122	110 578
Sum kortsiktig gjeld		**217 331**	**214 712**
Sum gjeld		**1 502 913**	**1 524 877**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**909 224**	**812 369**

Oslo 31.12.23
Styret i AS Munkedamsveien 75

Sted:_____, dato:_____

Fredrik Hultgren Grøsli
Styreleder

Perann Sylvia Stokke
Styremedlem

Gro-Berit Karlsen
Styremedlem

Robin Oscar Qwint
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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	542 460	501 684	542 482	594 092
3607 Renter og avdrag	80 004	64 080	80 009	90 651
3613 Salg av nøkler	4 500	0	0	0
3630 Dugnadsbidrag	35 280	35 280	8 400	8 400
3645 Inntekter parkeringsplasser	57 900	65 250	64 650	64 650
3692 Inntekt vaskeri	17 125	20 200	20 000	20 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	2 000	0	0
Sum	**739 269**	**688 494**	**715 541**	**777 793**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	0	49 500	0	0
Sum	**0**	**49 500**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter i 2022 er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	7 063	6 125	6 500	7 300
Forretningsførerhonorar	58 296	54 528	58 000	60 500
Annen regnskapsførsel	8 505	9 250	8 350	7 350
Sum	**73 864**	**69 903**	**72 850**	**75 150**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 364 AS Munkedamsveien 75

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	6 338	4 230	4 230
Andre godtgjørelser	0	14 950	0	0
Sum	**34 230**	**51 288**	**34 230**	**34 230**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 537	67 040	120 000	120 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 756	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	18 321	359 163	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	5 500	5 500
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 237	211 625	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	6 000	6 000
Sum	**59 851**	**637 828**	**131 500**	**131 500**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	21 688	57 219	46 000	46 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 794	30 919	24 000	26 000
6740 Honorar konsulenttjenester	5 000	0	0	0
Sum	**52 482**	**88 138**	**70 000**	**72 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 264	1 152	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	546	1 310	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 224	4 040	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 482	2 708	0	0
7772 Andre gebyrer	-25	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 381	17 854	0	0
7790 Andre driftskostnader	25 373	15 568	10 000	10 000
Sum	**38 246**	**42 633**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	11 373	5 864	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	199	0	0

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	**11 373**	**6 063**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 1213.56.46936	65 061	40 689	51 646	65 724
Sum	**65 061**	**40 689**	**51 646**	**65 724**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**384 674**	**871 635**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	68 815	-505 429
Avdrag langsiktig lån	-24 583	-31 536
Innskudd/uttak øremerkede midler	50 004	50 004
B. Årets endring i disponible midler	**94 236**	**-486 960**
C. Disponible midler 31.12	**478 911**	**384 674**

Note 12 - Bygninger

Aksjeselskapet ble stiftet 09.02.1938, anskaffelses kostnaden kr 212.982,57.Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	72 286	63 020
1749 Forskuddsbetalte kostnader	151 517	133 973
Sum	**223 803**	**196 993**

Note 14 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår i 2022 inneholder kr 6 428 i bundne skattetrekksmidler. I 2023 er det ingen slike midler.

Note 15 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen består av 22 aksjer a kr. 7.500,-

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette aksjeselskapet ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	rehabilitering avløpsrør
Lånenummer:	**12135646936**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	01.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 221 665
Avdrag i perioden:	24 583
Lånesaldo 31.12:	**1 197 082**
Saldo 5 år frem i tid:	1 061 305

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135646936	1	116 628	116 628
	6	70 417	422 502
	1	63 815	63 815
	2	61 615	123 230
	1	59 414	59 414
	2	58 314	116 628
	1	56 113	56 113
	1	41 810	41 810
	5	34 108	170 540
	1	26 406	26 406

Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 212.982,57

Note 18 - Borettsinnskudd

Leieboerobligasjon er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 212.982,57

Resultat og balanse med noter for AS Munkedamsveien 75.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Munkedamsveien 75

Styreleder	Fredrik Hultgren Græsli (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Robin Oscar Qwint (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Perann Sylvia Stokke (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Gro-Berit Karlsen (sign.)	08.04.2024

Til generalforsamlingen i
AS Munkedamsveien 75

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert AS Munkedamsveien 75 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 68 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 10.04.2024

ALPHA REVISJON AS

AS Munkedamsveien 75 – Revisjonsberetning 2023

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 10.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	04/10/2024 17:24:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Munkedamsveien 75 torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - i vaskerommet i Munkedamsveien 75 .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Munkedamsveien 75

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 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:
Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håkon Kjellsen 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 37 500,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om regler om ro i leiligheten

Støyende oppussing kun tillatt mellom 08:00 og 19:00 hverdager (tidligere mellom 07:00 og 21:00) og mellom 10:00 og 17:00 på lørdager (tidligere mellom 07:00 og 19:00). På søndager skal helligdagsfreden overholdes (tidligere mellom 07:00 og 19:00).

Endre når det er tillatt med støyende oppussingsarbeid i husordensreglene.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag til husordensreglene

Endre når det er lov å koble ut strøm og/eller vann i forbindelse med oppussing

".Foreslår at dere tar inn i de nye husordensreglene at det ikke er lov å koble ut strøm og vann før kl 0900"

Vedtak:
9 stemmer mot forslaget falt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Fredrik Hultgren Græsli er valgt som styreleder til 2025.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene har ett år igjen av sin periode.

Vedtak:

Styremedlemmene er valgt til 2025.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Bente Michelsen og Kjerstin Landmark.

Vedtak:

Bente Michelsen og Kjerstin Landmark ble gjenvalgt for 1 år.

6. Godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Fredrik Hultgren Græsli til 2025
Styremedlem, Perann Sylvia Stokke til 2025
Styremedlem, Robin Oscar Qwint til 2025
Styremedlem, Gro-Berit Karlsen til 2025
Varamedlem, Bente Michelsen til 2025
Varamedlem, Kjerstin Landmark til 2025

Protokoll for AS Munkedamsveien 75

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Håkon Kjellsen (sign.)	18.04.2024

VEDTEKTER FOR MUNKEDAMSVEIEN 75 AS

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Munkedamsveien 75 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 165.000, fordelt på 22 aksjer á kr 7.500, fullt innbetalt og pålydende navn. Til hver aksje følger en og samme nummerert obligasjon. Overdragelse av aksje og obligasjon av samme nummer må alltid skje sammen.
Eier av aksje med tilhørende nummerert obligasjon gis rett til bruk av tilsvarende leilighet i gårdsselskapets eiendom, Munkedamsveien 75.

Kun fysiske personer kan være aksjonær.

Ingen kan eie mer enn en aksje med tilhørende obligasjon.
Unntak kan dog gjøres for kjøp av aksje med tilhørende obligasjon, som gir bruksrett til naboleilighet, for omgående sammenslåing til 1 bruksrett for aksjonæren og hans nærstående. Alle utgifter vedrørende sammenslåingen og ansvar vis à vis det offentlige, skjer i såfall på den kjøpende aksjonærs bekostning. Styret skal godkjenne alle planer.
Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene ikke kan overdras uten styrets samtykke. Regelen i Aksjelovens § 3-7 om invindikabilitet kommer ikke til anvendelse på overdragelse av aksjer i selskapet.

Flere personer kan eie aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[1]

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved fjerning av badekar må den til enhver tid gjeldende våtromsnorm følges.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[1] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Boligaksjeselskap [AS Munkedamsveien 75] Vedtatt: [ ] Revidert: [ ]

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra fordelingsnøkkel basert på leilighetenes areal. Leiligheter med balkong/terrasse skal tillegges to kvadratmeter ved fastsettelse av fordelingsnøkkelen. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

[2] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

7 Generalforsamling og styre[3]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn fire aksjer.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst 10 dager igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

[3] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

Boligaksjeselskap [AS Munkedamsveien 75] Vedtatt: [ ] Revidert: [ ]

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver leilighet (bruksrett) har en stemme i generalforsamlingen.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser

det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

Boligaksjeselskap [AS Munkedamsveien 75] Vedtatt: [ ] Revidert: [ ]

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER FOR MUNKEDAMSVEIEN 75

1. GENERELT OM HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Beboerne plikter å følge husordensreglene. De er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere unødvendig.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

2. NAVNESKILT

Beboerne plikter å sette opp skilt med tydelig navn på entrédør og postkasse.Plastskilt for postkasse kan bestilles av den enkelte hos Jernia på Skillebekk eller fra posten.no. Det er kun styret som kan endre navnet på ringeklokktavlen. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å endre navnet. Det er ikke tillatt å henge opp selvlagde lapper på ringeklokktavlen.

3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være nattero i gården. I denne tiden skal det ikke spilles høy musikk, utføres håndverksarbeider eller benyttes teknisk utstyr som er sjenerende.

Støyende oppussingsarbeider er kun tillatt mellom kl 8.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager. På søndager skal helligdagsfreden overholdes. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.
Tilstelninger og selskapelighet utover ovennevnte tidsrom bør varsles de nærmeste naboene i god tid.

4. ORDEN OG VEDLIKEHOLD I EGEN LEILIGHET

Som egen leilighet regnes foruten selve leiligheten, alle rom som er til beboerens disposisjon med rett til avlåsing, for eksempel kjellerbod, balkong og terrasse.

Indre vedlikehold påhviler beboeren. Dersom denne vedlikeholdsplikten ikke overholdes, slik at det kan føre til bygningsmessig skade eller sjenanse for andre, kan sameiet gi pålegg eller selv utføre vedlikeholdet for beboers regning, ref. Borettslagsloven paragraf 5-11 til 5-16 og 5-17 og 5-18.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel: maling, radio- og tv antenner, markiser, entrédører og vinduer. Ved brudd på denne bestemmelsen vil styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på beboers regning.

Beboere som disponerer balkong eller terrasser er ansvarlige for å holde slike fri for løv, snø og is. Dette er spesielt viktig mht. nedløpsrørene fra terrassene.

Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner, endringer eller ny installasjon av ildsted, bad eller kjøkken skal fremlegges skriftlig og/eller ved tegning og godkjennes av styret. Beboerne er også ansvarlig for at tiltakene godkjennes av Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune. Godkjennelse skal forelegges styret før utførelse.

Av hensyn til mulig forsikringsansvar skal alle skader som oppdages, for eksempel på rør- og sanitæranlegg, meldes umiddelbart til styret.

Beboere skal ikke plassere gjenstander i sine kjellerboder på en måte som forhindrer utlufting gjennom ventiler i yttervegg.

Skal ved lagres i kjellerboden gjelder følgende: vedstabelen må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha klaring på min. 10cm. til gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjellerboden. Overtredelse av dette kan medføre anmeldelse til Helsetilsynet.

Myndighetene har påbudt hver leilighet å ha røykvarsler og brannslukningsapparat. Det anbefales at de som bo i de øverste etasjene har branntau.

Risting av tepper og tøy fra vinduer, balkonger og terrasser er forbudt. Banking og lufting av møbler, tepper, sengetøy osv. må kun foregå i gårds plass eller i vaskerom i kjelleren.

På søndager og helligdager skal ikke tøy henge ute til tørk.

5. VVS, LUFTING OG TILKOBLING AV TEKNISK UTSTYR

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

Vaskemaskin, oppvaskmaskin osv. må monteres etter gjeldende forskrifter. Leieboeren er ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jfr. Husleielovens par. 20 og 22. Det er ikke tillatt å koble oppvaskmaskin eller vaskemaskin til varmtvannsledningen.

Tilkobling av vifter/ventilasjonsanlegg til gamle luftekanaler er ikke tillatt da de er basert på naturlig avtrekk. Man kan heller ikke montere kjøkkenvifte ut gjennom vindu i sameier. Vifter/ventilasjonsanlegg skal gå over taket.

Ved rehabilitering av baderom og utskifting av sluk skal det legges membran på forskriftsmessig måte og ihht. dagens våtromsnorm av autorisert monteringsfirma. I forbindelse med oppussing av bad plikter beboer å varsle naboer over og under. Ved fjerning av badekar må den til enhver tid gjeldende våtromsnorm følges.

Lufting skal skje slik at det ikke oppstår skade som følge av frost eller uvær.

6. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr i leilighetene uten styrets samtykke. Det må ikke legges ut mat til dyr.

Hunder skal ikke luftes på eiendommen.

7. BRUK AV FELLESROM OG YTRE OMRÅDER

Med fellesrom menes i den forbindelse oppganger med inngangsrom, felles korridor i kjeller, kjellerganger, vaskekjeller, fyrrom og sykkelbod.

Med ytre rom menes oppkjørsel, parkeringsplass, for - og bakhage.

Fellesrom og ytre rom står til disposisjon for aksjeeiere/beboere i Sameiet AS Munkedamsveien 75. Det forutsettes at bruken skjer slik at andre ikke sjeneres og i overenstemmelse med følgende:

Oppganger
- Ved lufting av oppgang har vedkommende som åpnet døren plikt til å påse at den blir lukket igjen. Beboeren blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer som følge av at døren er satt åpen.
- Felles inngangsdører skal alltid være låst. Det er kun styret/vaktmester som skal regulere dørpumpene.
- Lysene i oppgangene skal stå på døgnet rundt.
- Oppbevaring av barnevogner skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse.
- Annet utstyr som sykler eller ski skal ikke oppbevares i oppganger/trapper.
- Hensettelse av søppelposer, skotøy og andre effekter i oppgangen er ikke tillatt.

Kjellerlokaler
- Bruk av vaskekjeller skjer etter gjeldende regler.
- Det er avsatt 9 plasser til bruk av egne vaskemaskiner i vaskekjelleren. Alle plassene er pr. i dag i bruk. Ved eventuelle ledige plasser skal beboere søke styret før utplassering av egen vaskemaskin. Det skal betales et fast beløp for strømforbruk ved bruk av egen vaskemaskin. Beboeren skal selv bekoste eventuelle elektro- og rørinstallasjoner i forbindelse med utplassering av egen vaskemaskin.
- Dersom man flytter mister man vaskemaskinplassen og den vil gå til den første på ventelisten.
- Per vaskemaskinsplass er det tillatt med ett tilhørende tørkestativ.Beboere uten vaskemaskin kan ikke benytte vaskekjelleren til å tørke eller vaske klær.
- Uttrekksskapene skal kun benyttes til store tekstiler og tekstilene må tas ned så raskt de er tørre.
- Dørene til kjellergangene skal til enhver tid være låst.
- Etter bruk av vaskekjelleren skal vedkommende selv sørge for rydding og renhold.
- Dørene til kjellerbodene skal merkes med aksjeeiers/beboers navn.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller avfall i kjellerlokalene.
- Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjellerlokalene.

Sykkelbod
- Døren til sykkelboden skal til enhver tid være låst.
- Det er mulighet for oppbevaring av kun en sykkel pr. aksjeeier/beboer i sykkelboden.

Oppkjørsel, parkeringsplass, for- og bakhage
- Enhver forurensning og forsøpling av ovennevnte ytre rom er forbudt.
– Vanlig husholdningsavfall og papiravfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
- Søppelbeholderne skal ikke benyttes til annet avfall.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander på ovennevnte ytre rom.
- Parkering av sykler skal skje i stativ på gårdsplassen eller i sykkelboden.
- Uten styrets skriftlig samtykke er det forbudt å sette opp plakater eller oppslag av enhver art på eiendommen, sette opp skilt, montrer, automater eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i egen leilighet.

8. BILKJØRING OG PARKERING

Sameiet har 14 p-plasser på eiendommen. Disse fordeles etter ansiennitet og kun til aksjeeiere med egen bil. Et anvist antall p-plasser er avsatt som gjesteparkering . Ved bruk av gjesteparkering skal egne parkeringstillatelser benyttes og legges synlig i vinduet på bilen. Ta kontakt med styret for å få parkeringstillatelser. Det er kun tillatt å parkere på gjesteparkeringsplassene i opptil 24 timer. Ved eventuelle ledige plasser skal aksjeeieren søke styret om å få disponere p-plasser. Det skal betales et fast beløp for leie av p-plass. Parkering forøvrig er ikke tillatt. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eierens bekostning.

Scootere, mopeder og motorsykler skal parkeres ved sykkelstativet på baksiden av gården.

9. RUTINER FOR SØPPELHÅNDTERING

Sameiet har fire søppelcontainere plassert i stativ nederst i oppkjørselen; to til vanlig husholdningsavfall og to til papir.

I vanlig husholdningsavfall inngår ikke:
- klær og tekstiler
- sko
- kjøkkengjenstander
- el.artikler av alle typer
- innredning, trevirke og bygningsdeler
- Glass

- metall
- kjemikaler eller tom emballasje fra dette
- maling, lakk og lignende
- lyspærer, lysstoffrør
- batterier
- dekk
- bruksgjenstander generelt
- avfall fra oppussing

Se www.renovasjonsetaten.no for ytterligere info og hvor man kan levere avfall som ikke skal kastes sammen med husholdningsavfall.

I papircontaineren kan det kastes:

- aviser
- reklamebrosjyrer,
- kartong
- kopipapir
- melkekartonger
- juicekartonger
- papp
- bølgepapp
- liten pappemballasje

Dersom du har stor pappemballasje skal denne kuttes i mindre biter slik at det ikke fyller opp

papircontainerne.

- metall
- kjemikaler eller tom emballasje fra dette
- maling, lakk og lignende
- lyspærer, lysstoffrør
- batterier
- dekk
- bruksgjenstander generelt
- avfall fra oppussing

Se www.renovasjonsetaten.no for ytterligere info og hvor man kan levere avfall som ikke skal kastes sammen med husholdningsavfall.

Vedlegg: Regler for parkering i Munkedamsveien 75

Punkter (1) og (2) stemmes over på GF 2014. Resterende punkter (3-5) er vedtatt av styret.

1. Å ha plass (som ikke leies ut) uten å ha egen bil – STEMMES OVER PÅ GF
2. Å beholde sin plass når man leier ut leiligheten – STEMMES OVER PÅ GF
3. Leie av plass nr. 2 per husstand

Aksjeelere kan leie en parkeringsplass nr. 2 til egen husstand under de forutsetninger som gjelder leie av parkeringsplass til eksterne leietakere; månedlig leie a kr. 1 000 og med det lagt til grunn at aksjonærer som ønsker parkeringsplass (nr. 1) har prioritet. Oppsigelsestid for leiekontrakt vedrørende plass nr. 2 er 1 mnd.

4. Bilstørrelse

Kjøretøy som parkeres i svingen eller bak huset skal være av "vanlig" personbilstørrelse; ingen kjøretøy (for eks. større varebiler) hvor størrelsen forårsaker vanskeligheter mht. parkering og/eller ferdsel på eiendommen.

5. Rettigheten til aksjeelers barn for leie av parkeringsplass

Barn og/eller foreldre av aksjeelere får leie parkeringsplass til samme pris og forutsetninger som eksisterende aksjeelere, forutsatt at dette gjelder 1 plass per husstand og at eier bor i leiligheten. Ved ønske om leie av parkeringsplass nr. 2, se regler for leie av plass nr. 2 (pkt. 3 over)

Reglene er oppdatert april 2020,Husordensreglene (pkt3) er sist oppdatert i Generalforsamling 18.04.24.

Vedlegg: Regler for parkering i Munkedamsveien 75

Punkter (1) og (2) stemmes over på GF 2014. Resterende punkter (3-5) er vedtatt av styret.

1. Å ha plass (som ikke leies ut) uten å ha egen bil – STEMMES OVER PÅ GF
2. Å beholde sin plass når man leier ut leiligheten – STEMMES OVER PÅ GF
3. Leie av plass nr. 2 per husstand

Aksjeelere kan leie en parkeringsplass nr. 2 til egen husstand under de forutsetninger som gjelder leie av parkeringsplass til eksterne leietakere; månedlig leie a kr. 1 000 og med det lagt til grunn at aksjonærer som ønsker parkeringsplass (nr. 1) har prioritet. Oppsigelsestid for leiekontrakt vedrørende plass nr. 2 er 1 mnd.

4. Bilstørrelse

Kjøretøy som parkeres i svingen eller bak huset skal være av "vanlig" personbilstørrelse; ingen kjøretøy (for eks. større varebiler) hvor størrelsen forårsaker vanskeligheter mht. parkering og/eller ferdsel på eiendommen.

5. Rettigheten til aksjeelers barn for leie av parkeringsplass

Barn og/eller foreldre av aksjeelere får leie parkeringsplass til samme pris og forutsetninger som eksisterende aksjeelere, forutsatt at dette gjelder 1 plass per husstand og at eier bor i leiligheten. Ved ønske om leie av parkeringsplass nr. 2, se regler for leie av plass nr. 2 (pkt. 3 over)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MUNKEDAMSVEIEN 75B

Dato: 20.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506028
1163

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 142

Vi viser til bestilling av 20250220 for MUNKEDAMSVEIEN 75B.

GNR. 211 BNR. 142

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1937.

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

1685 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 for Geodata
Matrikkelenheten

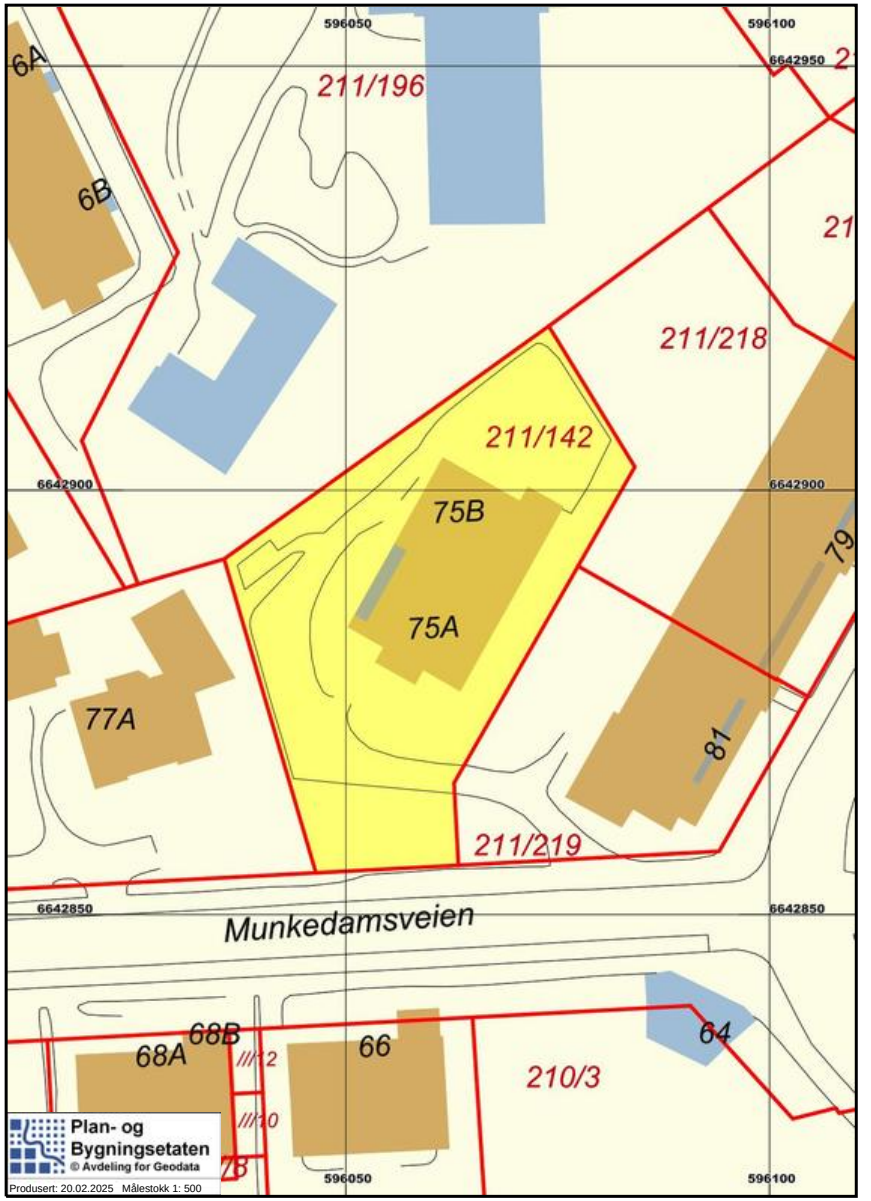
Kristin Tveit
Enhetsleder

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

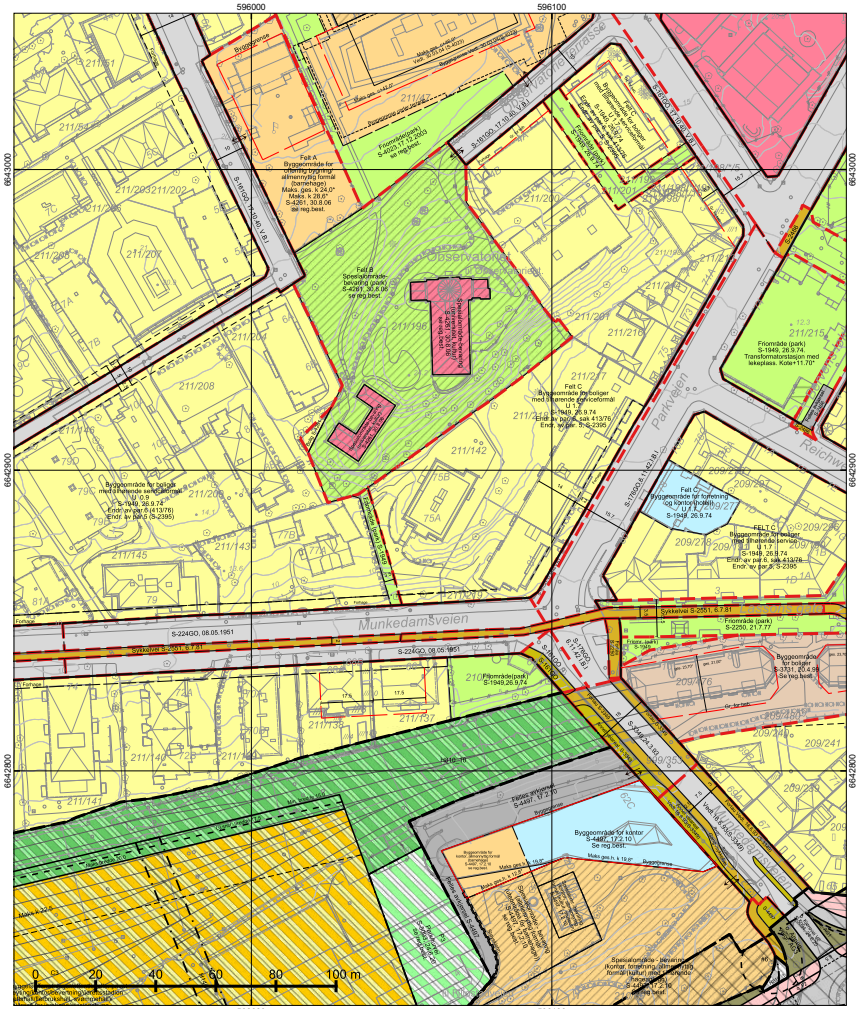
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138731/ 86506028
Deres ref.: 197486
Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 75B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/142

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: 20.02.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138731/ 86506028
Deres ref.: 197486
Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 75B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/142

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

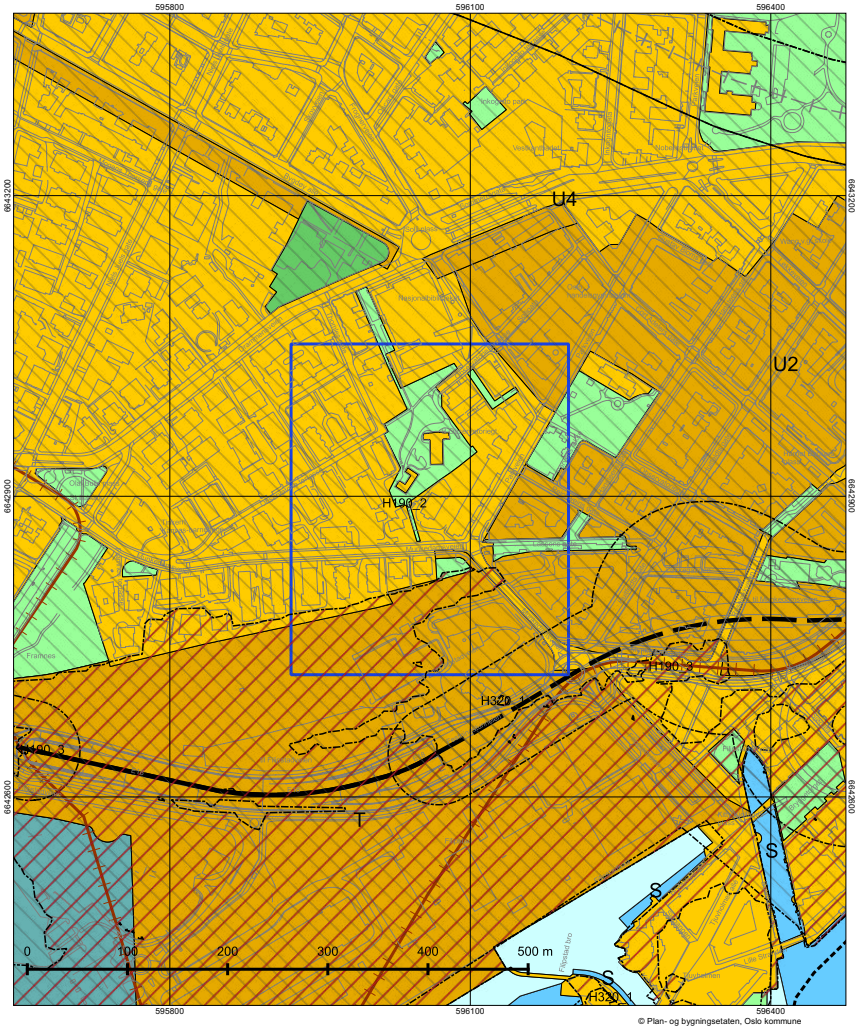
Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138731/ 86506028
Deres ref.: 197486
Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 75B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/142

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.



Oslo

Dato: 20.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138731/86506028
Deres ref.: 197486

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger

V.D.

BYGNINGSINSPEKTØREN
A. nr. 806/37
OSLO

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 75 Munkedamsveien. Blokk A

Innlevert 25.mai 1937 Attestert 20/7-40

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26.mai 1937

E. Brandsjef
f. k.

Opmålingschefen
mott. 28. MAJ 1937

Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 27/5-1937

Reg. chefen fr. mr.
mott. 31. Mai 1937

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

92 69 42 42

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Munkedamsveien 75B 0270 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no