NORDVIK

Munkegata 3

0 soverom | 23 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Munkegata 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
93	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og luftig 1-roms i klassisk bygård | Over 3m takhøyde og tregulv | Hems | V.V inkl | Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 773 480,-**
Fellesgjeld	**22 390,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 647,-**
BRA-i	**23 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1885**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Silje M. Johansen har gleden av presentere Munkegata 3!

Lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med sentral beliggenhet i Gamlebyen. Leiligheten har klassiske detaljer som god takhøyde, store vindusflater og flotte tregulv. Den gjennomtenkte planløsningen inkluderer en åpen stue- og kjøkkenløsning, en praktisk hems og et flislagt bad. Perfekt for førstegangskjøpere som ønsker en urban og sentral bolig med kort vei til alt hovedstaden har å by på.

Kort fortalt:

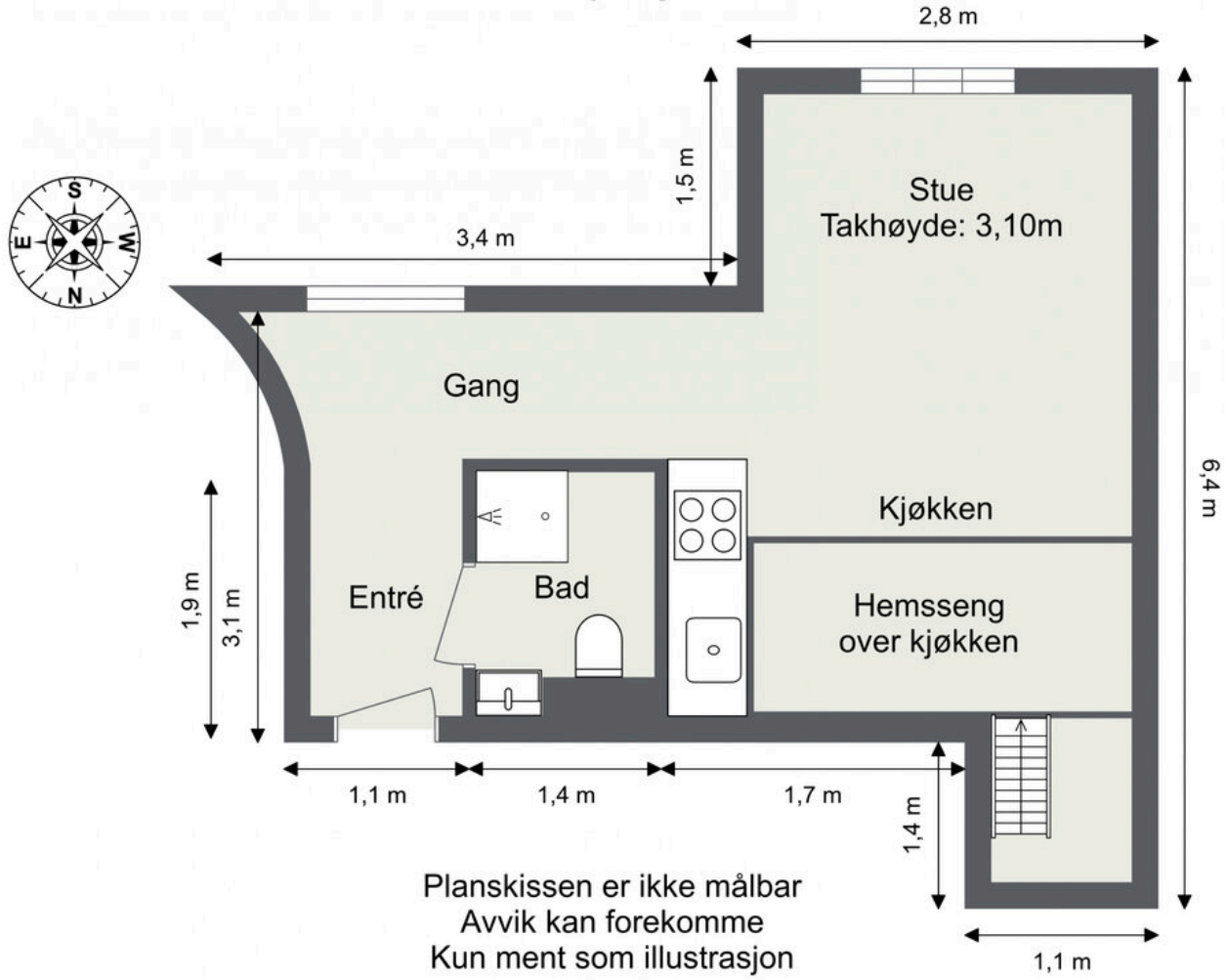
- Perfekt førstegangskjøp
- Varmtvann inkl.
- Generøs takhøyde på over 3m
- Superpraktisk sovehems
- God lagringsplass i kjellerbod på 11m²
- Hyggelig borettslag m/flott bakgård
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dok.avgift
- Meget sentral beliggenhet
- Kort veil til Oslo S og Bjørvika

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Munkegata 3

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon




























L'OCCITANE
LE
SAVON







Leiligheten disponerer en kjellerbod på hele 11 kvm! God plass til alt ekstra.





Borettslaget har felles vaskeri som fritt kan benyttes av beboerne.

To vaskemaskiner.





"Det er et sosialt nabolag. Av og til er det felles grilling i bakgården, eller man møtes for en pils. Dugnadene er også veldig hyggelig!" - Selger





Lukket bakgård med sykkeparkering og sykkelbod.

Munkegata er en rolig gate nær bussholdeplass 2 min unna med linje 34, 34X, 70 og 70N.



Munkegata 3

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	16 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km

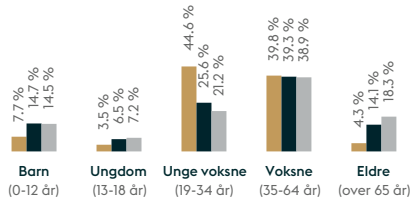
Offentlig transport

Munkegata Linje 34, 34X, 70, 70N	1 min 0 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (1... 80 barn	2 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 66 barn	5 min 0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 32 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Ruinparken balløkke	4 min
Gamlebyen skole	6 min
Grip Gym	6 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 75/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0111/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Munkegata 3, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 277 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Munkegata 3 Borettslag, org.nr. 987839333

Selger
Selma Micaelsen Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
22 390,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 772 390,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 773 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 782 980,- (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
1885

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, gang, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, garderobe og bad.

Standard
Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er malt i delikate farger og har et flott tregulv. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Lys og delikat stue med en generøs takhøyde på ca. 3,09 m. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Veggene er lysmalte, og gulvet har et flott tregulv. Stuen har plass til sofa eller sovesofa, TV-møbler og et hyggelig spisebord.

Kjøkken:
Åpen og sosial kjøkkenløsning mot stuen. Innredningen består av slette, laminerte skapfronter og heltre benkeplate med fliser på bakveggen. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert komfyr og kjøleskap. Over stekesonen er det montert en kjøkkenventilator med avtrekk ut. I 2023 ble det installert nye overskap, nye fliser over kjøkkenbenken og nye stikkontakter.

Bad:
Flislagt bad med behagelig gulvvarme. Badet ble pusset opp i 2004 iht. tidligere salgsoppgave. Innredningen består av servant, speil, elektrisk håndkletørker, dusjhjørne med skyvedører og gulvmontert klosett. Avtrekk skjer via en elektrisk styrt vifte i taket.

Hems:
Superpraktisk hems med adkomst via stige fra stuen. Hemsen er i dag innredet med seng og oppbevaringsmøbler.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Punkt 4:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker As. Montering av lampe i gang Bytting av 2 pol bryter i gang Bytting av 1 pol dimmer i stua.

Punkt 4.1:
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 02.12.2025.

Punkt 10: Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort i februar - mars 2026. Styret har dokumentasjon.

Punkt 11: Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Sprekk i noen fliser, og tegn til svertesopp i dusjhjørnet.

Punkt 22: Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ble gjort i forbindelse med salg 2026.

Punkt 30: Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Det vurderes å pusse opp fasaden på bygget.

Styret opplyser i e-post pr. 06.10.26 at de har søkt om støtte til fasaderenovering, men har ikke noen konkrete planer om dette med mindre vi får pengestøtte og et vedtak internt. Skulle det komme økning i felleskostnader vil det kun gjenspeile prisøkninger e.l. slik planene er p.t. E-posten er sendt til megler.

Bygningssakkyndig
Bernt Egil Grubbe

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:

Byggemåte:
Leiligheten har malte trèvinduer med 2-lags glass fra 1984. Det er også ett nyere vindu ved entrè fra 2004.

Bygningsdeler som har fått TG2:

-Utvendig: Vinduer
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
· Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

INNVENDIG

- Etasjeskilleren er av trebjelkelag
· Det er målt en total høydeforskjell på 51 mm gjennom hele stue- og kjøkkenrommet.
Konsekvens/tiltak
· For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk

rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Bad - Overflater, vegger og himling
· På vegg- og takoverflater på badet er det registrert riss/sprekker i flisfuger, samt enkelte fliser med bom (hulrom/mangelfull heft under flisene). Det er også påvist sprekker i enkelte fliser, tegn til svertesopp og fare for fuktrelaterte skader i overflatene.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fliser og fuger, samt utbedring av fliser med bom for å hindre at vann trenger inn bak flisene og forårsaker fuktskader i konstruksjonen.
Svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktproblematikken bør kartlegges og utbedres for å redusere risiko for videre sopp- og fuktskader. Overflatene bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle nye skader tidlig.

- Overflater gulv bad
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist symptomer på svertesopp i fugene i overgangen mellom gulv og vegg.
Konsekvens/tiltak:
· Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
· Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
· Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

- Sanitærutstyr og innredning
· Det er ikke 10 cm åpning under dusjskinnen, noe som kan hindre at lekkasjevann utenfor dusjen ledes til sluket.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres en åpning på minimum 10 cm under dusjskinnen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan ledes til sluket. Konsekvensen av manglende åpning er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hulltaking, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det er også utført overflatemåling på flislagte overflater i badet. I dusjsonen ble det registrert noe forhøyede måleverdier. Måleresultatene er beheftet med usikkerhet, da måleinstrumentet kan ha gitt utslag på stendere, rør eller andre materialer/installasjoner i veggkonstruksjonen. Målingen kan derfor ikke alene fastslå om det foreligger fukt i konstruksjonen.
· Det er utført overflatemåling inne på baderommet, og det er registrert noe forhøyede fuktverdier i flisene i dusjsonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av fagkyndig.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av forhøyede fuktverdier i flisene i dusjsonen av fagkyndig. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for fuktskader og utvikling av sopp eller råte i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger
· Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør:
· Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ventilasjon
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
· Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
· Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak:
· Det bør utbedres utettheter rundt rørgjennomføringer og overganger for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt kostbare

reparasjoner.
· Det bør vurderes å skifte ut tettesjiktet, da eldre smøremembran har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er fare for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
· Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales at det gjennomføres el-tilsyn av en kvalifisert elektrofaglig person, da det ikke har vært utført offentlig el-tilsyn de siste fem årene. Manglende tilsyn kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller funksjonssvikt.

Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Komfyr og kjøleskap følger med, samt fryser i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fiske-lampen i gangen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3217 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Varmtvannsbereder:
Varmtvanns forbruk er inkludert i felleskostnadene, men andelseier har selv vedlikeholdsansvar for varmtvannsberederen, og deler ansvaret med leilighet 103 som denne boligen (101) deler varmtvann med. Leilighet 101 og 102 har feller varmtvannsbereder i boden til 102.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 647,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles strøm, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 05.10.2026 utgjør kr. 3.646,60,- pr md.
Herav:
- Felleskostnader: 3.411,60,-
- Bredbånd: 235,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Andelseier har selv vedlikeholdsansvar for varmtvannsberederen. Denne andelen deler varmtvannsbereder med naboleilighet 102 og ansvar for en evt utskiftning.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 716 594,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 866 376,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.
Munkegata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987839333.

Det er felles vaskekjeller som beboere i borettslaget kan benyttes seg av. Alle beboerne må bestille vasketid ved å skrive seg på tilvist liste i gangen. Se vedlagt husordensregler.

Styrets årsrapport

Styremøter
Det ble avholdt 8 styremøter i perioden januar 2025 til mars 2026, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte.

Vedlikehold og tekniske saker
*Fasadesikring: Fasadesikring har vært årets største pågående sak. Det ble hentet inn tilbud fra tre leverandører, med tilbud på både sikringsarbeid og totalrenovering. Styret søkte om støtte hos Byantikvaren til totalrenovasjon, men fikk avslag. Styret jobber videre med å finne en løsning innenfor en realistisk kostnadsramme.

*Radonmåling: Ny radonmåling ble gjennomført i perioden november 2025 til februar 2026 - den forrige var fra 2011. Rapporten viste verdier godt innenfor normalverdier, og ingen tiltak er nødvendige. Beboerne ble informert.

*Elektrisk anlegg: Det ble avdekket et avvik i det elektriske anlegget i en enhet, som skyldtes tidligere arbeid i bygget. Utbedringen var på omtrent 10 0000 kr, som ble dekket av borettslaget.

*Vindu på loft: Det er avdekket at vinduer på loftet lekker, og det ble holdt befaringer i vinter, hvor anbefalingen var å ta tak i dette mot våren/sommeren. Det nye styret følger opp saken videre.

Felles utearealer og trivsel
Det ble kjøpt inn nye utemøbler og avholdt to dugnader i 2025. Styret vedtok å anskaffe sykkelstativer til bakgården.

Strøm
Styret byttet til Norgespris for strøm for å oppnå bedre forutsigbarhet i strømkostnadene.

Styret opplyser i e-post pr. 06.10.26 at de har søkt om støtte til fasaderenovering, men har ikke noen konkrete planer om dette med mindre vi får pengestøtte og et vedtak internt. Skulle det komme økning i felleskostnader vil det kun gjenspeile prisøkninger e.l. slik planene er p.t. Skadedyr har ikke vært noe problem, vi gjør de nødvendige tiltak mht. sikring og søppelhåndtering.

Styret opplyser at leiligheten ikke har ferdigattester. Konteksten er at selskapet som eide bygget på tidlig 2000-tall renoverte bygget uten å dokumentere dette, så det finnes ikke noe hos PBE. Dette er noe styret er oppmerksomme på, og vi har vært gjennom prosesser for å kartlegge hva som skal til for å få ferdigattester, og hvor mye det vil koste. Fordi det har vært andre mer kritiske utgiftsposter (brannsikring, fasade, osv.) og vi har hatt et økonomisk etterslep etter mange år uten justering av felleskostnader, har det ikke blitt prioritert enda, da det i 25 år ikke har vært noe problem å kjøpe/selge leilighetene - men det er selvfølgelig noe som må tas tak i på et tidspunkt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 22 390,-pr. 05.10.2026

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357685
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 5 006 920,00
Innfrielsesdato: 30.05.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo: 0,00,-
Kapitalkostnader: 0,00,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208020889
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 305 968,00
Innfrielsesdato: 30.08.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 22 390,28,-
Kapitalkostnader: 185,07,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 390,28,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 613,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 217 676,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 163 760,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Iht. borettslagets vedtekter kaller styret inn hver vår til dugnad hvor alle eiere må møte. Dersom beboer ikke kan møte må han/hun betale 500 kr eller gjøre annet dugnadsarbeid.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP5606861.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 313 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelsen er hentet fra seeiendom.no.

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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Borettslaget gjennomførte ny radonmåling i perioden november 2025 til februar 2026 - den forrige var fra 2011. Rapporten viste verdier godt innenfor normalverdier, og ingen tiltak er nødvendige. Beboerne ble informert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Munkegata 3 har en sentral beliggenhet i en av Oslos mest kulturrike områder med Klosterenga park like ved. Klosterenga Park er Oslos største kulturinvestering siden Vigelandsparken. Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen med gangavstand til både Sørenga, Barcode, Oslo S og Bussterminalen. Det er kort vei til alt man måtte ønske av servicefasiliteter som populære kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon.

I nærheten finnes Grønland med et pulserende folkeliv med fargerike forretninger og varierte serveringssteder som Olympen, Oslo Mekaniske og Dattera til Hagen. Idylliske Kampen ligger bare få minutter unna med hyggelige kaféer og restauranter som bl.a. Kampen Bistro og Smia. Det er også kort vei til urbane Grünerløkka. Her er det også et bra shoppingstrøk, morsomme barer,

konserttilbud samt Ringen kino. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Gamlebyen, Rema 1000 Trelastgården og Coop Extra Grønlandsleiret. Her finner du også en pizzarestaurant, sushibar og Times bar med uteservering.

Området tilbyr gode turområder med kort vei til Klosterenga park og Botsparken som en grønn lunge midt i byen. Videre er det kort vei til Ekebergparken, Middelalderparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park. Sørenga sjøbad ligger også i nærheten. Det er flere treningssentre i nærheten som FitnessRoom, Leela Yogastudio, Fresh Fitness, Barry's Bootcamp eller SATS på Kampen og Bjørvika.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Rett ved leiligheten, i Oslo gate stopper bussen med linje 2N, 3N, 4N, 37, 100 og 110. Videre er det ca. 7min gange til trikk fra Middelalderparken med linje 13 og 19, samt ca. 10min gange til t-bane fra Grønland med linje 1, 2, 3, 4 og 5. Det er også gangavstand til Oslo Sentralstasjon som er et viktig knutepunkt med 18 ulike linjer. Her finner du både tog, buss, trikk og t-bane. I tillegg er det kort gange til t-bane fra Grønland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1882 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger følgende dokumenter:
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 2017.
- Ekspedisjonsdokumen for innredning av wc, datert 1965.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/-kjøkkenløsning, Og baderom, opprinnelig tolattrom er utvidet inn på tidligere kjøkken, og det er etablert sluk i gulv. Opplyst at baderom ble pusset opp i 2004 i tidligere salgsoppgave.

Ved skifte av sluk i bjelkelag av tre brytes brannskille og arbeidene er søknadspliktig. Det foreligger ingen ferdigattest for bad, kun for opprinnelig toalettrom fra 1965.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak i området:

Munkegata 2 - bruksendring til serveringssted, fasadeendring og innvendige endringer
Saksnummer: 2025/07596
Rammetillatelse gitt: Tiltaket omfatter bruksendring til servering på 137 m2 for Mad Love Pizza og tilhørende fasadeendringer. Lokalet er et hjørnelokale i 1. etasje.

Pågående plansak i området:

Saksnr: 2025/06866 (201615016)
Saken gjelder
SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16.
Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.
Bane NOR Eiendom foreslår å regulere «busstomta» til kontorbebyggelse og park, med et gjennomgående parkdrag fra Oslo gate og ut til Schweigaards gate. Planforslaget legger til rette for at Hovinbekken kan åpnes i fremtiden. De gamle murgårdene (Oslo gate 1 og Schweigaards gate 51 og 53) reguleres til bevaring, og boligene i bygårdene videreføres. Det foreslås ellers utadrettet virksomhet (kafé, servering etc.) i både kontorbygget og i Schweigaards gate 51, ut mot parken. PBE stiller eget alternativ med større areal avsatt til park og et mindre og lavere kontorbygg. Hensikten er å sikre

tilstrekkelig fleksibilitet til fremtidig bekkeåpning og en offentlig park med stor bruksverdi og god overvannshåndtering, bedre tilpasning til det kulturhistorisk svært viktige murgårdsmiljøet, og å ivareta bokvalitet for eksisterende boliger på nordsiden av Schweigaards gate.
Planforslaget ble oversendt for politisk behandling den 27.10.2025. Saken er ikke behandlet av byrådsavdelingen eller bystyret enda.

Saksnr: 2025/06854 (201802760)
Saken gjelder
Oslo gate 7 - Detaljregulering - Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Planforslag til politisk behandling
Bane NOR Eiendom foreslår å omregulere Oslo gate 7 fra jernbaneformål til boligformål. Det foreslås et nybygg på 4 etasjer med ca. 18 leiligheter. En verneverdig toetasjes murgård fra 1850-tallet var opprinnelig foreslått bevart, rehabilitert og ombygd til å huse ca. 9 leiligheter. PBE anbefaler kun to leiligheter per etasje i murgården av hensyn til bokvalitet og bevaring av hovedkonstruksjon og fasader.
Nybygget er endret etter offentlig ettersyn og er nå bedre tilpasset gateløpets eksisterende bygningshøyder og skala, men PBE mener det bør gjøres ytterligere grep for å redusere høydevirkningen.
Tilstandsvurderinger av det eksisterende bygget viser at det er utfordrende å rehabilitere bygningen slik den står i dag.

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:

301/233/277:
30.01.1956 - Dokumentnr: 301786 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1965 - Dokumentnr: 303498 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.03.1965 - Dokumentnr: 503497 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.09.1882 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:275

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 500,- 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 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Munkegata 3, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 277

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2735 **Referansenummer:** LJ5387

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Silje Marie Johansen Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og holder en normalt god standard. Leiligheten har blant annet flislagt bad med varmekabler. Det er felles vaskeri i kjelleren.
Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,10 m. Det er tregulv i oppholdsrommene. Stue og kjøkken har gode vindusflater som gir gode lysforhold.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i heltre og frittstående hvitevarer.
Leiligheten har behov for enkelte oppgraderinger og vedlikehold. Det er registrert avvik som er vurdert til TG2 og TG3, og potensielle kjøpere anbefales å sette seg grundig inn i disse forholdene. Alle aktuelle bygningsdeler og registrerte avvik er vurdert og nærmere beskrevet under de respektive punktene i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1885

UTVENDIG Gå til side

Det er trevinduer med koblede glass. 2-lags isolerglass på innsiden og 1-lags glass på utsiden. Vinduene er produsert i 1984.
Entrédør i trekonstruksjon mot felles trappegang. Døren er oppgitt med brannmotstand EI30 og lydreduksjon R'w 35 dB. Dørens innvendige overflate er overmalt av nåværende eier. Døren har lås og dørvrider. Døren er i god stand med normal bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av lakkert furu og har normal bruksslitasje.
Det er malt panel i tak og på vegger. Overflatene er overmalt av nåværende eier og har normal bruksslitasje.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Tidligere eier har i en tidligere rapport opplyst at det ble utført radonmålinger i 2011, med en målt verdi på 36 Bq/m³. Det er opplyst at det ble gjennomført nye radonmålinger i perioden februar–mars 2026, og at styret har dokumentasjon på disse. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at det iverksettes tiltak ved radonnivåer over 100 Bq/m³, og at radonnivået alltid skal være under 200 Bq/m³.
Leiligheten har kun én glatt dør inn til baderommet. Døren fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2004 med flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og malte plater himling/tak. Dusj hjørne med skyve glassdører, gulvmontert toalett, servant med speil. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er målt i eksisterende hulltaking, ingen høye fuktverdier er funnet. Dette utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger i baderommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer består blant annet av komfyr og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk til felles avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Innvendige avløpsrør er av støpejern og er fra før 1990.
Bygningen har naturlig ventilasjon via åpning og lukking av vinduer.
Varmtvannsberederen er plassert i felles bod og er ikke besiktiget eller kontrollert i forbindelse med befaringen. Det er opplyst at denne andelen deler varmtvannsbereder med naboleilighet nr. 102. Andelseierne har selv ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av berederen. Berederens alder, tilstand og funksjon er ikke vurdert, og det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler som ikke er avdekket.
Sikringsskapet er plassert høyt på vegg i entréen. Skapet er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget. Det har vært utført el tilsyn i 2025 og det har vært utført små elektriske endringer i 2025. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig kontroll av elektriske installasjoner krever elektrofaglig kompetanse.
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

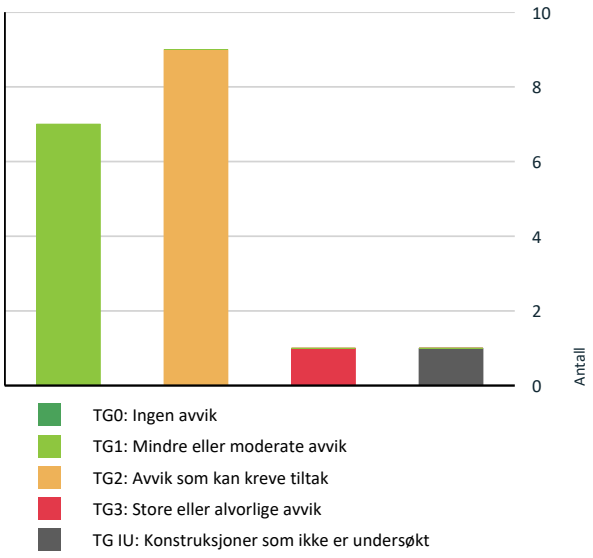
Leilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og bruk av leiligheten. Leiligheten er ombygd i forhold til opprinnelig godkjent plantegning. Kjøkkenet er flyttet og inngår nå i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Det opprinnelige toalettrommet er utvidet inn i arealet som tidligere var kjøkken, og er omgjort til baderom med sluk i gulv. Ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble baderommet pusset opp i 2004.
Inngrep i etasjeskiller av tre, blant annet ved etablering eller utskifting av sluk, kan innebære brudd på brannskillende konstruksjoner og dermed utløse søknadsplikt.
Det foreligger ingen dokumentasjon på offentlig godkjenning eller ferdigattest for det ombygde baderommet. Det er kun registrert ferdigattest fra 1965 for det opprinnelige toalettrommet. Ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave har megler ikke funnet dokumentasjon på søknad, godkjenning eller ferdigattest for de utførte endringene hos Oslo kommune.
Kjøper overtar risikoen knyttet til manglende offentlig godkjenning, herunder eventuelle fremtidige krav eller pålegg fra offentlige myndigheter eller borettslaget. Dette kan omfatte krav om søknad og etterfølgende godkjenning, utbedringer eller tilbakeføring til opprinnelig godkjent planløsning, samt kostnader forbundet med dette.
Generelle krav til boligens rømningsforhold, dagslys, takhøyde og øvrige relevante forhold er vurdert.

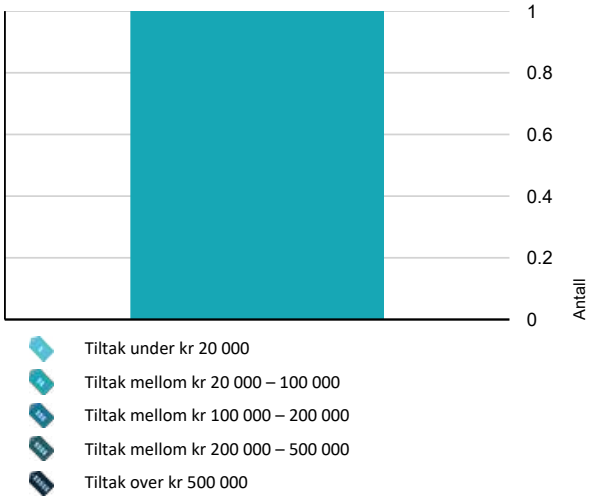
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1885

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med koblede glass. 2-lags isolerglass på innsiden og 1-lags glass på utsiden. Vinduene er produsert i 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Entrédør i trekonstruksjon mot felles trappegang. Døren er oppgitt med brannmotstand EI30 og lydreduksjon R'w 35 dB. Dørens innvendige overflate er overmalt av nåværende eier. Døren har lås og dørvrider. Døren er i god stand med normal bruksslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av lakkert furu og har normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malt panel i tak og på vegger. Overflatene er overmalt av nåværende eier og har normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

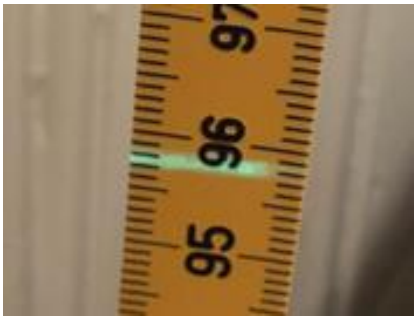
Vurdering av avvik:

• Det er målt en total høydeforskjell på 51 mm gjennom hele stue- og kjøkkenrommet.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvensen av høydeforskjellen er redusert komfort og brukervennlighet, samt mulig påvirkning på møblering og innredning.





Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tidligere eier har i en tidligere rapport opplyst at det ble utført radonmålinger i 2011, med en målt verdi på 36 Bq/m³. Det er opplyst at det ble gjennomført nye radonmålinger i perioden februar–mars 2026, og at styret har dokumentasjon på disse.
Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at det iverksettes tiltak ved radonnivåer over 100 Bq/m³, og at radonnivået alltid skal være under 200 Bq/m³.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har kun én glatt dør inn til baderommet. Døren fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2004 med flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og malte plater himling/tak. Dusj hjørne med skyve glassdører, gulvmontert toalett, servant med speil. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er målt i eksisterende hulltaking, ingen høye fuktverdier er funnet. Dette utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger i baderommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• På vegg- og takoverflater på badet er det registrert riss/sprekker i flisfuger, samt enkelte fliser med bom (hulrom/mangelfull heft under flisene). Det er også påvist sprekker i enkelte fliser, tegn til svertesopp og fare for fuktrelaterte skader i overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fliser og fuger, samt utbedring av fliser med bom for å hindre at vann trenger inn bak flisene og forårsaker fuktskader i konstruksjonen.
Svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktproblematikken bør kartlegges og utbedres for å redusere risiko for videre sopp- og fuktskader.
Overflatene bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle nye skader tidlig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall 1:50 rundt sluket. Det er ingen oppkant på membran ved dørterskelen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist symptomer på svertesopp i fugene i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med ukjent utførelse, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres utettheter rundt rørgjennomføringer og overganger for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt kostbare reparasjoner.

• Det bør vurderes å skifte ut tettesjiktet, da eldre smøremembran har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er fare for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med skyveglassdører, gulvmontert toalett, servant med speil.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke 10 cm åpning under dusjskinnen, noe som kan hindre at lekkasjevann utenfor dusjen ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en åpning på minimum 10 cm under dusjskinnen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan ledes til sluket.
Konsekvensen av manglende åpning er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via elektrisk vifte på baderommet, samt tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hulltaking, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det er også utført overflatemåling på flislagte overflater i badet. I dusjsonen ble det registrert noe forhøyede måleverdier. Måleresultatene er beheftet med usikkerhet, da måleinstrumentet kan ha gitt utslag på stendere, rør eller andre materialer/installasjoner i veggkonstruksjonen. Målingen kan derfor ikke alene fastslå om det foreligger fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

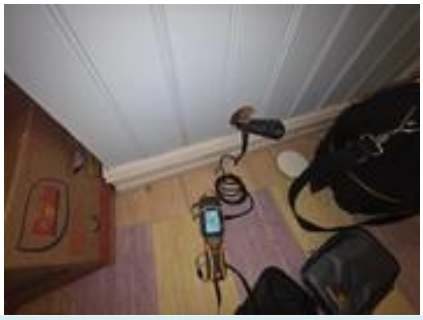
• Det er utført overflatemåling inne på baderommet, og det er registrert noe forhøyede fuktverdier i flisene i dusjsonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av forhøyede fuktverdier i flisene i dusjsonen av fagkyndig.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for fuktskader og utvikling av sopp eller råte i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer består blant annet av komfyr og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk til felles avtrekk.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern og er fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon via åpning og lukking av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i felles bod og er ikke besiktiget eller kontrollert i forbindelse med befaringen. Det er opplyst at denne andelen deler varmtvannsbereder med naboleilighet nr. 102. Andelseierne har selv ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av berederen. Berederens alder, tilstand og funksjon er ikke vurdert, og det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler som ikke er avdekket.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert høyt på vegg i entréen. Skapet er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget. Det har vært utført el tilsyn i 2025 og det har vært utført små elektriske endringer i 2025.
Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig kontroll av elektriske installasjoner krever elektrofaglig kompetanse.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres el-tilsyn av en kvalifisert elektrofaglig person, da det ikke har vært utført offentlig el-tilsyn de siste fem årene. Manglende tilsyn kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller funksjonssvikt.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres el-tilsyn av en kvalifisert elektrofaglig person, da det ikke har vært utført offentlig el-tilsyn de siste fem årene. Manglende tilsyn kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller funksjonssvikt.

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

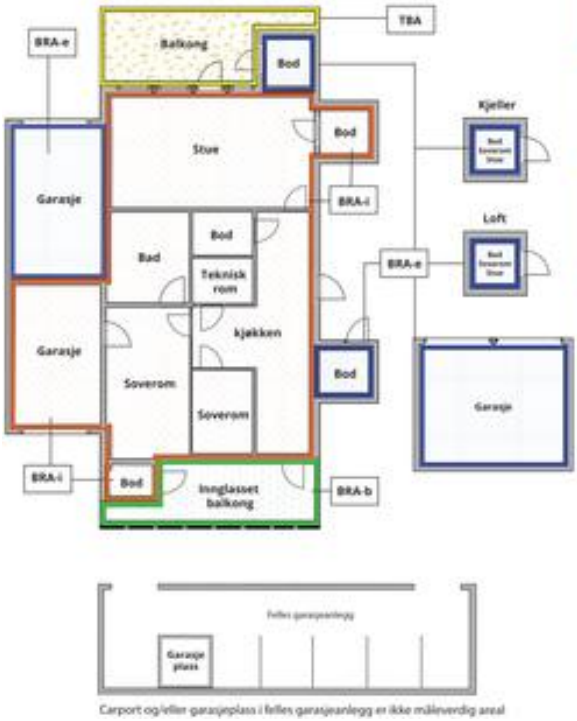
Hva er måleverdig areal?

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	23			23	
Kjeller		11		11	
SUM	**23**	**11**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 11m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og bruk av leiligheten. Leiligheten er ombygd i forhold til opprinnelig godkjent plantegning. Kjøkkenet er flyttet og inngår nå i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Det opprinnelige toalettrommet er utvidet inn i arealet som tidligere var kjøkken, og er omgjort til baderom med sluk i gulv. Ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble baderommet pusset opp i 2004.
Inngrep i etasjeskiller av tre, blant annet ved etablering eller utskifting av sluk, kan innebære brudd på brannskillende konstruksjoner og dermed utløse søknadsplikt.
Det foreligger ingen dokumentasjon på offentlig godkjenning eller ferdigattest for det ombygde baderommet. Det er kun registrert ferdigattest fra 1965 for det opprinnelige toalettrommet. Ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave har megler ikke funnet dokumentasjon på søknad, godkjenning eller ferdigattest for de utførte endringene hos Oslo kommune.
Kjøper overtar risikoen knyttet til manglende offentlig godkjenning, herunder eventuelle fremtidige krav eller pålegg fra offentlige myndigheter eller borettslaget. Dette kan omfatte krav om søknad og etterfølgende godkjenning, utbedringer eller tilbakeføring til opprinnelig godkjent planløsning, samt kostnader forbundet med dette.
Generelle krav til boligens rømningsforhold, dagslys, takhøyde og øvrige relevante forhold er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn av Elvia i 2025. Det ble ikke funnet avvik og saken er avsluttet.
I 2025 utførte Proff Elektriker AS elektriske arbeider i boligen, herunder montering av lampe i gang, utskifting av topolet bryter i gang og utskifting av enpolet dimmer i stue.
Det er ikke opplyst om ytterligere arbeider på det elektriske anlegget utover det som fremkommer av egenerklæringen. Opplysningene er basert på informasjon fra eier og innebærer ikke en teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	277		0	313.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Munkegata 3

Hjemmelshaver
Munkegata 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/MUNKEGATA 3 BORETTSLAG	987839333	H0101		Knudsen Selma Micaelsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har super beliggenhet med kort vei til "alt" av servicetilbud og fasiliteter. Videre har leiligheten en god planløsning hvor arealet er utnyttet godt. Dette er en leilighet som passer perfekt for førstegangskjøpere som ønsker å bo sentralt og urbant med kort vei til alt man trenger.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Fv161 i Gamle Oslo. Kjør ut fra E6. Følg Fv161 og Schweigaards gate til Munkegata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler.
Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert.
Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt.
Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialopplysninger som ikke kan fastslås visuelt, er basert på tilgjengelig informasjon og faglig vurdering.
Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar.
Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.
Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Selma Micaelsen Knudsen	9578-5995-4-3295258	2026-10-12 15:42:49

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
34-0111/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkegata 3, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Selma Micaelsen Knudsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker As. Montering av lampe i gang Bytting av 2 pol bryter i gang Bytting av 1 pol dimmer i stua

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 02.12.2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort i februar - mars 2026. Styret har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i noen fliser, og tegn til svertesopp i dusjhjørnet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ble gjort i forbindelse med salg 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det vurderes å pusse opp fasaden på bygget.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0111/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Selma Micaelsen Knudsen	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID Selma Micaelsen Knudsen

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0111/26 . Vår ref.: 5614-1-01 Dato: 05.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkegata 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	987839333
Andelseier:	Knudsen, Selma Micaelsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Munkegata 3, 0656 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	233
Bnr.	277
Borettsinnskudd:	Kr. 599 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5606861.1.2.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600434.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	5 006 920,00
Innfrielsesdato:	30.05.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208020889
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	305 968,00
Innfrielsesdato:	30.08.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 646,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820735768; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Lån nr: 9820735768; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Felleskostnader	3 411,60	
Bredbånd	235,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	242,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 445,-
Annen formue:	21 613,-
Gjeld:	23 036,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357685
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208020889
Restsaldo:	22 390,28
Kapitalkostnader:	185,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 390,28,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ina Strøm, e-post:emblemaskim@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5614
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5614

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Åpne pipe?
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Julie Emblem Askim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ina Strøm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Til info: Revisors beretning kommer på et senere tidspunkt. Merk også at størsteparten av utgiftspost "konsulenttjenester" på rundt 250 000 kr er knyttet til energikartlegging, som vi fikk refundert i etterkant.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5614 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 540 (KPI-justert for 2026).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 540.

Sak 6

Åpne pipe?

Forslag fremmet av:
Ulrik Antoniussen Halmøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg lurer på hvor mye det ville koste for borettslaget å åpne pipene og tilhørende ildsteder som finnes i (noen av?) leilighetene. Det hadde vært fint å kunne varme opp med ved om vinteren. Det er jo også anbefalt egenberedskap å ha alternative oppvarmingsmetoder.

Forslag til vedtak

Utrede om det er ønske i borettslaget for åpning av pipe og ildsted og i så fall hvor mye det ville koste å gjennomføre

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ina Strøm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ulrik Halmøy

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martine Steinland

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2025

Munkegata 3 Borettslag

Styrets sammensetning

- **Julie Emblem Askim** – Styreleder
- **Fride Gjeruldsen Bugge** – Styremedlem
- **Erik Gombos Vangsnes** – Styremedlem (januar–juni 2025)
- **Ina Strøm** – Styremedlem (fra juni 2025)
- **Martine Steinland** – Varamedlem

Styremøter

Det ble avholdt 8 styremøter i perioden januar 2025 til mars 2026, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte.

Vedlikehold og tekniske saker

Fasadesikring: Fasadesikring har vært årets største pågående sak. Det ble hentet inn tilbud fra tre leverandører, med tilbud på både sikringsarbeid og totalrenovering. Styret søkte om støtte hos Byantikvaren til totalrenovasjon, men fikk avslag. Styret jobber videre med å finne en løsning innenfor en realistisk kostnadsramme.

Radonmåling: Ny radonmåling ble gjennomført i perioden november 2025 til februar 2026 – den forrige var fra 2011. Rapporten viste verdier godt innenfor normalverdier, og ingen tiltak er nødvendige. Beboerne ble informert.

Elektrisk anlegg: Det ble avdekket et avvik i det elektriske anlegget i en enhet, som skyldtes tidligere arbeid i bygget. Utbedringen var på omtrent 10 0000 kr, som ble dekket av borettslaget.

Vindu på loft: Det er avdekket at vinduer på loftet lekker, og det ble holdt befaringer i vinter, hvor anbefalingen var å ta tak i dette mot våren/sommeren. Det nye styret følger opp saken videre.

Felles utearealer og trivsel

Det ble kjøpt inn nye utemøbler og avholdt to dugnader i 2025. Styret vedtok å anskaffe sykkelstativer til bakgården.

Strøm

Styret byttet til Norgespris for strøm for å oppnå bedre forutsigbarhet i strømkostnadene.

Årsrapporten er utarbeidet på vegne av styret i Munkegata 3 Borettslag.

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987839333, KLIENTNR. 5614

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**129 843**	**212 850**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		217 676	-27 412
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-60 696	-55 595
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**156 980**	**-83 007**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**286 823**	**129 843**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		333 856	146 009
Kortsiktig gjeld		-47 033	-16 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**286 823**	**129 843**

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987839333, KLIENTNR. 5614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	347 486	357 845	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	585 506	499 230	944 000	948 390
Andre inntekter	3	249 375	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 182 367**	**857 075**	**944 000**	**948 390**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 000	-2 200
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 500
Revisjonshonorar	6	-7 626	-4 969	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-76 700	-73 750	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-248 148	-6 064	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-38 472	-40 401	-222 000	-91 000
Forsikringer		-81 197	-254 216	-82 000	-91 360
Kommunale avgifter	8	-86 306	-79 923	-89 000	-93 635
Energi/fyring	9	-28 354	-26 316	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 473	-30 214	-27 000	-31 000
Andre driftskostnader	10	-37 922	-22 756	-23 600	-42 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-650 312**	**-555 724**	**-577 600**	**-491 630**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**532 055**	**301 351**	**366 400**	**456 760**
DRIFTSRESULTAT		**532 055**	**301 351**	**366 400**	**456 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 311	4 984	0	0
Finanskostnader	12	-317 690	-333 747	-331 000	-293 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-314 379**	**-328 763**	**-331 000**	**-293 000**
ÅRSRESULTAT		**217 676**	**-27 412**	**35 400**	**163 760**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-27 412		
Til annen egenkapital:		217 676	0		

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987839333, KLIENTNR. 5614

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 461 400	12 461 400
Tomt		1 384 600	1 384 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 846 000**	**13 846 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 547	7 315
Forskuddsbetalte kostnader		7 969	6 738
Andre kortsiktige fordringer	14	1 554	1 014
Driftskonto OBOS-banken		235 186	59 822
Sparekonto OBOS-banken		73 601	71 120
SUM OMLØPSMIDLER		**333 856**	**146 009**
SUM EIENDELER		**14 179 856**	**13 992 009**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	15	172 450	-45 226
SUM EGENKAPITAL		**173 550**	**-44 126**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 370 373	5 431 069
Borettsinnskudd	17	8 588 900	8 588 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 959 273**	**14 019 969**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 661	9 769
Leverandørgjeld		10 774	4 588
Påløpte renter		1 598	1 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		**47 033**	**16 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 179 856**	**13 992 009**
Pantstillelse	18	14 978 900	14 978 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2026
Styret i Munkegata 3 Borettslag

Julie Emblem Askim Fride Gjeruldsen Bugge Ina Strøm

Dokument-ID 09222115557575944083

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	559 238
Bredbånd	26 268
Kapitalkostnader IN I	353 443
Reg.kapitalkostnader IN I	-5 957
Fratrekk kapitalkostnader	-347 486
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**585 506**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Energikatlegging	249 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**249 375**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-416

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 626
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 626**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-20 442
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 973
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 933
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-6 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 472**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-44 056
Renovasjonsgebyr	-42 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-86 306**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 354
SUM ENERGI / FYRING	**-28 354**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-1 094
Vaktmestertjenester	-19 093
Snørydding	-12 863
Andre driftskostnader	-2 088
Andre kostnader tillitsvalgte	-416
Andre kontorkostnader	-220
Bank- og kortgebyr	-2 151
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 922**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 481
Andre renteinntekter	242
SUM FINANSINNTEKTER	**3 311**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-297 594
Pantegjeldsrenter	-19 342
Renter på leverandørgjeld	-754
SUM FINANSKOSTNADER	**-317 690**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	12 461 400
SUM BYGNINGER	**12 461 400**

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

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	1 554
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 554**

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-570 825
Egenkapital fra IN tidligere	441 181
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-42 806
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-172 450

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen
Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Dokument-ID 09222115557575944083

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,430 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2008	-6 040 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	493 343	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	49 892	
Nedbetalt tidligere, IN	441 181	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 055 584
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	24 407	
Nedbetalt i år	10 804	
		-314 789
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 370 373**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-8 588 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 588 900**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 588 900
Pantelån	5 370 373
Beregnede IN forpliktelser	398 375
TOTALT	**14 357 648**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 461 400
Tomt	1 384 600
TOTALT	**13 846 000**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575944083

Underskriverne

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 5614 **Selskapsnavn:** MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Julie Emblem Askim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ina Strøm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15 540.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Åpne pipe?

Utrede om det er ønske i borettslaget for åpning av pipe og ildsted og i så fall hvor mye det ville koste å gjennomføre

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ina Strøm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ulrik Halmøy

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Martine Steinland

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987839333
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Julie Emblem Askim er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ina Strøm er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Til info: Revisors beretning kommer på et senere tidspunkt. Merk også at størsteparten av utgiftspost "konsulenttjenester" på rundt 250 000 kr er knyttet til energikartlegging, som vi fikk refundert i etterkant.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 540 (KPI-justert for 2026).

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 15 540.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Åpne pipe?

Fremmet av: Ulrik Antoniussen Halmøy

Jeg lurer på hvor mye det ville koste for borettslaget å åpne pipene og tilhørende ildsteder som finnes i (noen av?) leilighetene. Det hadde vært fint å kunne varme opp med ved om vinteren. Det er jo også anbefalt egenberedskap å ha alternative oppvarmingsmetoder.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ina Strøm (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ina Strøm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ulrik Halmøy (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ulrik Halmøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Steinland (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Steinland

Vedtekter
for
Munkegata 3 Borettslag Org. nr. 987839333

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.02.2005
Endret på ordinær generalforsamling den 09.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Munkegata 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(4) Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles med lik del pr. andel i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR MUNKETGT 3. BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2020 med tilføyelse 03.08.2021 og 30.05.2024

1. Innledning
1.1 For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver eier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene overholdes.
1.2 Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leiligheten eller borettslagets rom eller arealer på en måte som sjenerer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
1.3 Brudd på husordensreglene kan føre til utkastelse.
1.4 Beboerne plikter til en hver tid å være informert om disse husordensreglene.

2. Felles arealer
2.1 Fellesarealer holdes fritt for private gjenstander, og må benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller beboerne forstyrres.
2.2 Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer.
2.3 Forsøpling av papir, sigarettstumper, snus, tyggis og annet som kan virke sjenerende er forbudt.
2.4 Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
2.5 Portdør og fellesdører må alltid være låst.

3. Fasade
3.1 Det er forbudt for den enkelte beboer å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

4. Bruk av leilighetene og eventuelle tilknyttede arealer
4.1 Den enkelte eier er selv ansvarlig for indre vedlikehold og skader påført andre leiligheter eller borettslagets felles arealer som følge av manglende vedlikehold i egen leilighet.
4.2 Beboerne skal sørge for å melde alle skadesaker og bekymringssaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
4.3 Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
4.4 Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.
4.5 Vannet er inkludert i fellesutgifter, men ikke gratis. For å holde borettslagets utgifter på dagens nivå må beboeren ikke sløse med vannet.

5. Skilt
5.1 Beboerne må selv merke postkassene og ringeklokkene med navn og leilighets nr.

6. Antenne
6.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet en godkjent utstyr.
6.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler utenfor leilighetene.

7. Søppel
7.1 Beboerne forplikter seg å sette seg godt inn i, og følge reglene for kildesortering og avfallshåndtering som gjelder i kommunen.
7.2 Borettslagets søppelkasse er kun beregnet til restavfall, matavfall og plastavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Det er ikke tillatt å sette noe utenfor søppelkassene eller i fellesarealene ellers.
7.3 Store gjenstander og andre typer avfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

8. Vaskekjeller
8.1 Alle beboerne må bestille vasketid ved å skrive seg på tilvist liste i gangen.
8.2 Vaskerommet skal ikke brukes mellom kl 00.00 - 08.00
8.3 Alt tøy som skal tørkes i tørketromlene må være sentrifugert. Tunge gjenstander som tepper o.l. må ikke legges i tørketrommelen.
8.4 Det settes en begrensning på at hver leilighet bare kan skrive seg opp på to vaskeøkter per dag, og for å ta hensyn til hverandre kan man ikke reservere to økter flere kvelder etter hverandre.

9. Kjeller og loft
9.1 Hver leilighet har fått anvist en bod av borettslaget. Beboeren må selv besørge for å holde boden låst og merket med navn og leilighets nr.
9.2 Gjenstander som ikke får plass i boden må kun settes på tilvist sted av styret og merkes med navn og leilighets nr.

10. Dyr
10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styret.
10.2 Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr i bakgården.

11. Dugnad
11.1 Hver vår innkaller styret til dugnad alle eiere må møte.
11.2 Dersom beboer ikke kan møte må han/hun betale 500 kr eller gjøre annet dugnadsarbeid.

12. Ro og orden
12.1 Det skal være stille i gården mellom kl 23.00 - 07.00.
12.2 Det skal være ro og orden på helligdager. 12.3 Fester og andre aktiviteter som kan virke forstyrrende skal varsles skriftlig til de andre beboerne i god tid på forhånd på oppslagstavlen (og i Facebook-gruppen vår).

13. Brannvern
13.1 Alle beboerne må sikre leiligheten sin med minimum ett slukkemiddel. Pilen i manometeret skal stå på grønt. Pulveret kan klumpe seg. Noen ganger i året bør man snu apparatet på hodet et par ganger til man hører/føler at pulveret er løst.

14. Korttidsleie
14.1 Det er lov med korttidsutleie i totalt/maks 30 dager i året. Utleier gir styret beskjed på forhånd om når, hvor lenge og hvem som skal leie.
(Pkt 14 tilføyd etter drøfting med Obos/Alexander Aalvik pr 03.08.2021)

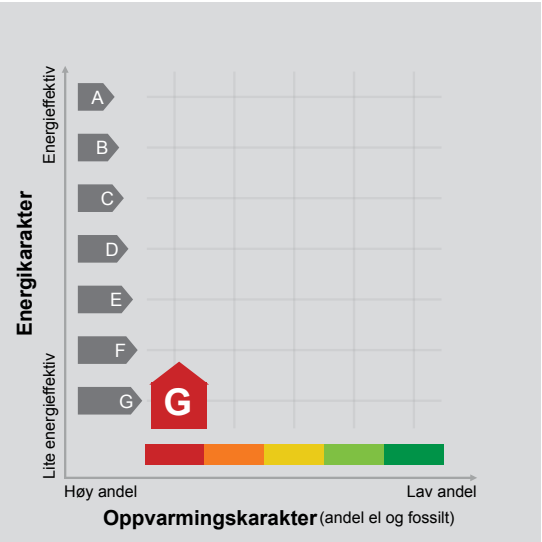
15. Dispensasjon
15.1 Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene så fremt det finner det rimelig.

16. Praktisk tilleggsinformasjon
16.1 Varmtvannsbereder:
Andelseier selv har vedlikeholdsansvar for varmtvannsberederen, og deler ansvaret med andre som deler varmtvann med.
Leilighet 101 og 102 har feller varmtvannsbereder i boden til 102.
Leilighet 103 har varmtvannsbereder i vaskerommet.
Leilighet 201, 202 og 301 og 302 har varmtvannsbereder i sikringsrommet i kjelleren.
Leilighet 203 og 204 har felles varmtvannsbereder i taket på badet til leilighet 204.
Leilighet 303 og 304 har felles varmtvannsbereder i taket på badet til 304.

16.2 Hovedkran Alle beboere må vite hvor hovedkranen er, den er merket.
16.3 Maling I leiligheten er det opprinnelig brukt følgende maling:
Jotaplast med glansnummer 07 Fargekode: 1204-G93Y 0201 Antikkhvit (blandes i grønt og gult).
I vinduskarmene er det brukt følgende maling: Ferdigblandet lady hvit. Glans matt. Her kan man bruke glans 40 hvis man vil ha det blankere. Vanlig glans er 15.

ENERGIATTEST

Adresse	Munkegata 3
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80607563
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74636
Dato	03.02.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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	1885
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	24
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: 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.

J.-No. 78/82 – 1 Fogning – 6Tk. 1285–1291–1298–1307/82. – 4 – 1922–12–22–49–65/83. 1883.

Bygningsanmeldelse

BCTk. 116/82. – 4 – 5/83.

til 1te Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 7

Mariegaden skal opføres en Bygning overenstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 400 □ Alen i . . . Etager, □ Alen i . . . do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 224 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshuus

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høiden 17½ Al. Gaden 20 Al. bred

Etagernes Antal 3 Etager

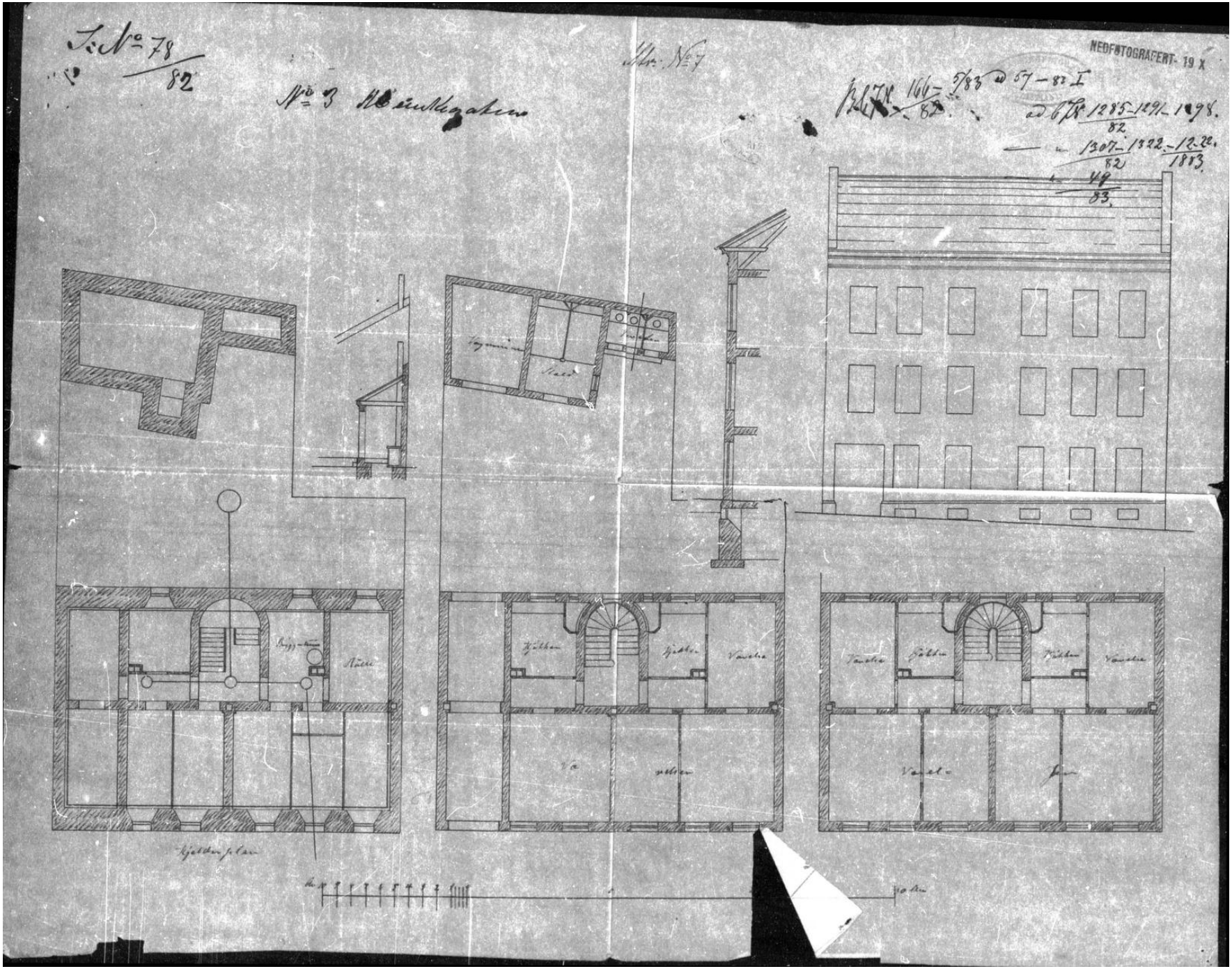
Etagernes Høider (§ 44) 5 Alen

Fundamentering (§ 25) Grunden paa Flade af Fjeld

Grundbeskaffenhed Leer

Isolation (§ 26) Asfaltpap

Drainering 2" Leerrør til Kloaken og dens af 6" Glasrør Linie


NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av dusjbad og W.C.

Arbeidssted	Masc.nr.	J.nr.
Munkegaten 3.		65/661

Byggherre

Herr Gunnar Berg
Munkegaten 3
Oslo - 6.

Ansvarshavende

Bygn.tekn.Murm. Carl Bonnevie
Bestumveien 2
Oslo - 2.

KR/BS

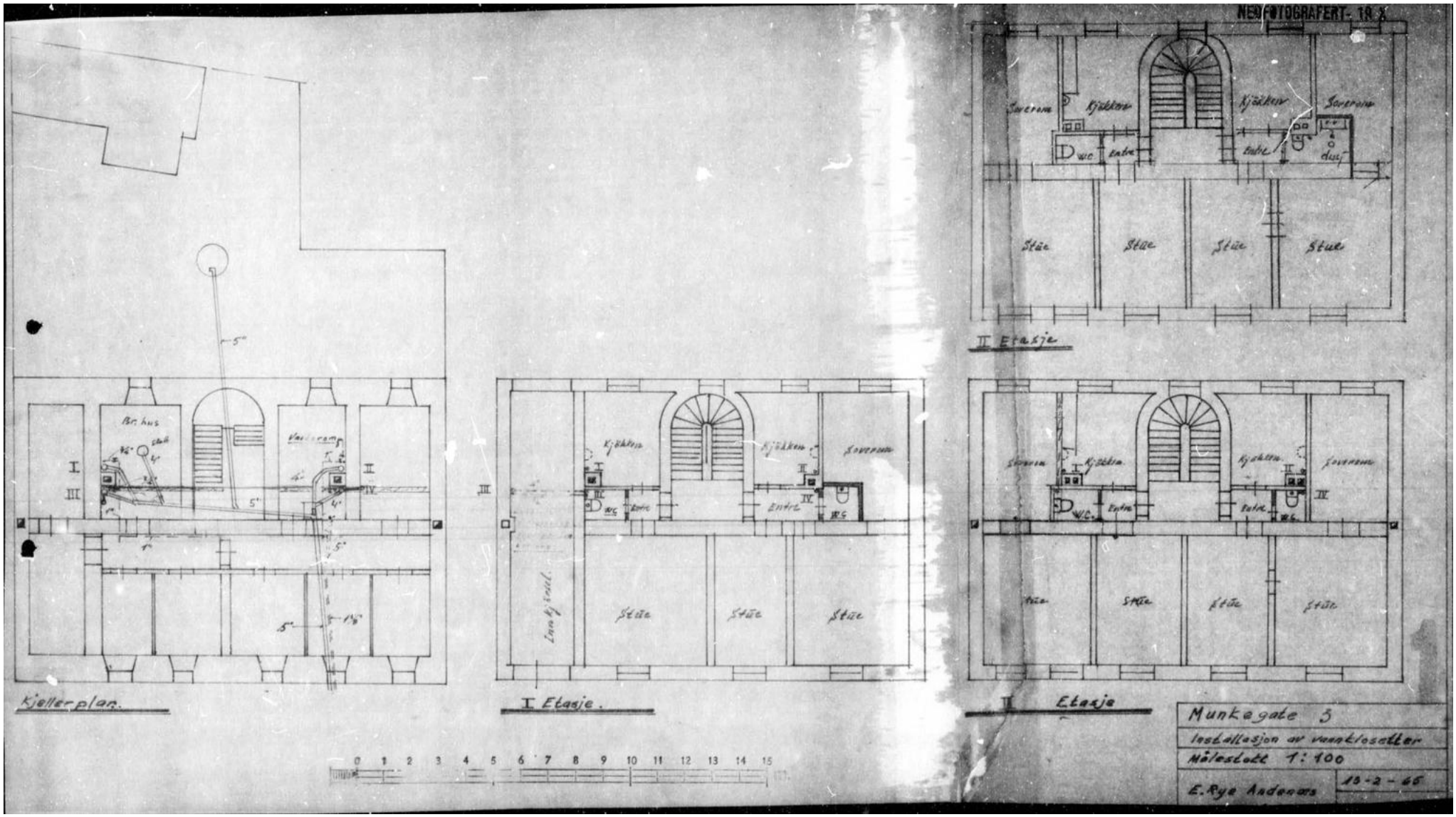
Dato

1. april 1966.

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

Bygningsinspektør

Kaare Regbo


NEGFOTOGRAFERT- 19
Soverom
Kjøkken
Kjøkken
Soverom
D wc
Entre
Entre
dusj
Stue
Stue
Stue
Stue
II Etasje
Br. hus
Vaskerom
Kjøkken
Kjøkken
Soverom
D wc
Entre
Entre
Stue
Stue
Stue
Kjellerplan.
I Etasje.
Soverom
Kjøkken
Kjøkken
Soverom
D W.C.
Entre
Entre
Stue
Stue
Stue
Stue
II Etasje
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
Munkegate 3
Installasjon av vannklosetter
Målestokk 1:100
E. Rye Andersen
13-2-65

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

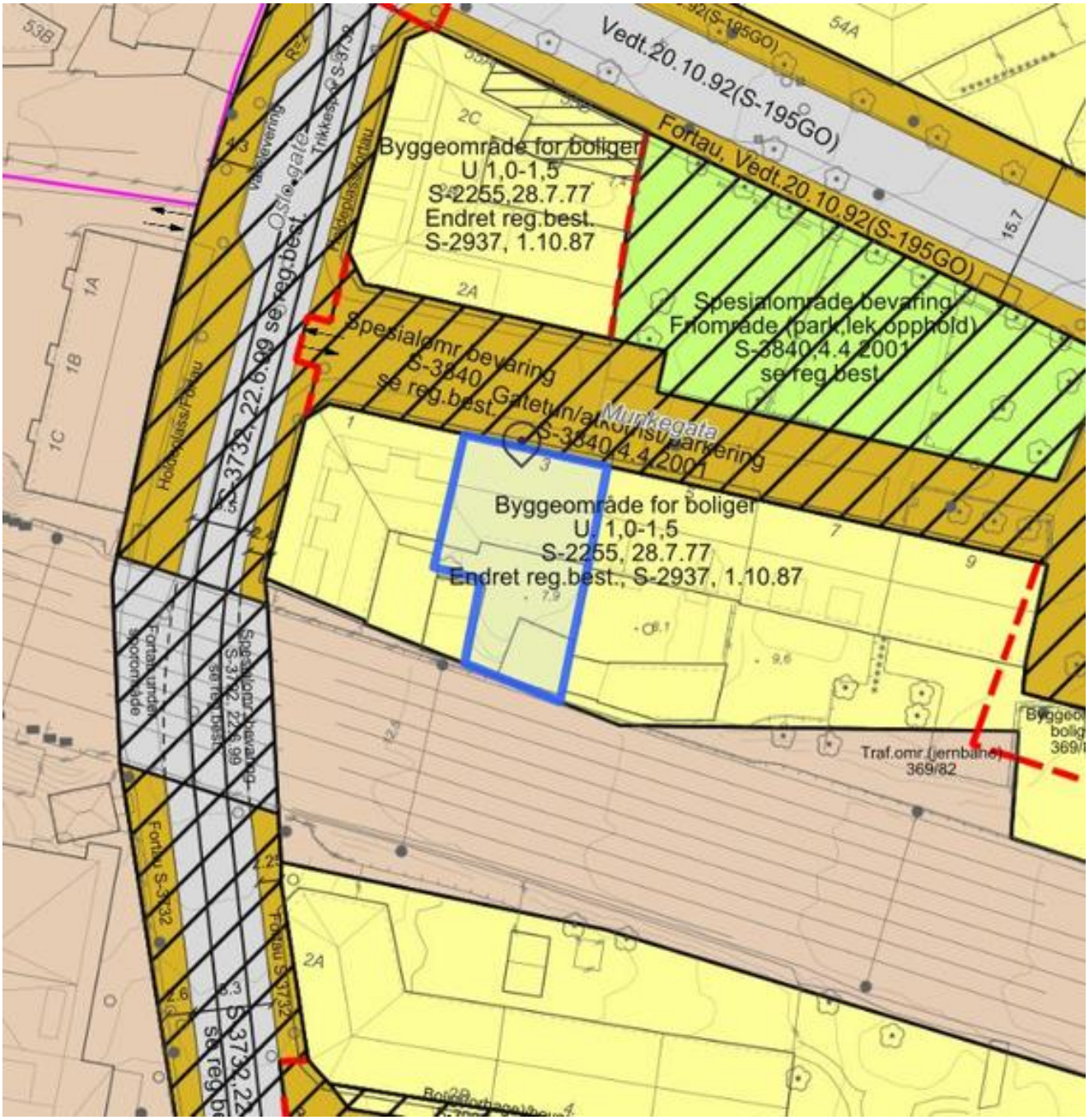
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

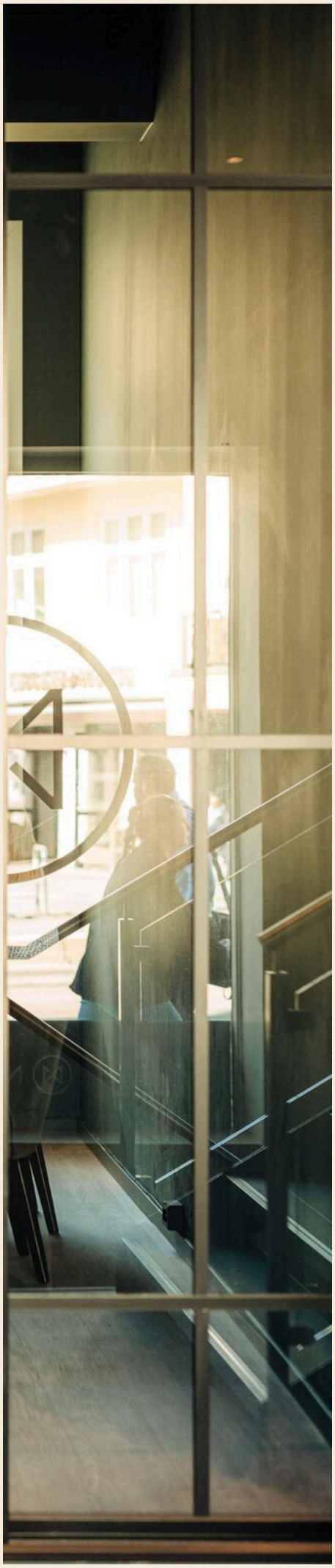

Vedt.20.10.92(S-195GO)
Fortau, Vedt.20.10.92(S-195GO)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Spesialområde bevaring
Fområde (park,lek,opphold)
S-3840,4.4.2001
se reg.best.
Spesialomr.bevaring
S-3840
se reg.best.
Gatetun/allokonsu.parkering
S-3840,4.4.2001
Murkegata
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Traf.omr.(jernbane)
369/82
Osloveien
Fortau S-3732
S-3732, 22.6.99 se reg.best.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0111/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkegata 3 0656 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 277 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Marie Johansen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084