NORDVIK

Munkedamsveien 84B

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Munkedamsveien 84B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
41	Vedlegg
48	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet med egen parkeringsplass - Solrik balkong - V.v og fyring inkl

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 540,-**
Totalpris	**6 661 698,-**
Fellesgjeld	**8 158,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 681,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Munkedamsveien 84B - En lys 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Skillebekk/Frogner. Gjennomgående god standard og oppleves både moderne, velholdt og luftig med store vindusflater. Leiligheten inneholder entré, bad, to gode soverom hvorav et med stort walk-in samt stue og kjøkken i åpen løsning. Solrik balkong med ettermiddagssol, hyggelig utsyn og lite innsyn. Leiligheten har bruksrett til egen nummerert p-plass.

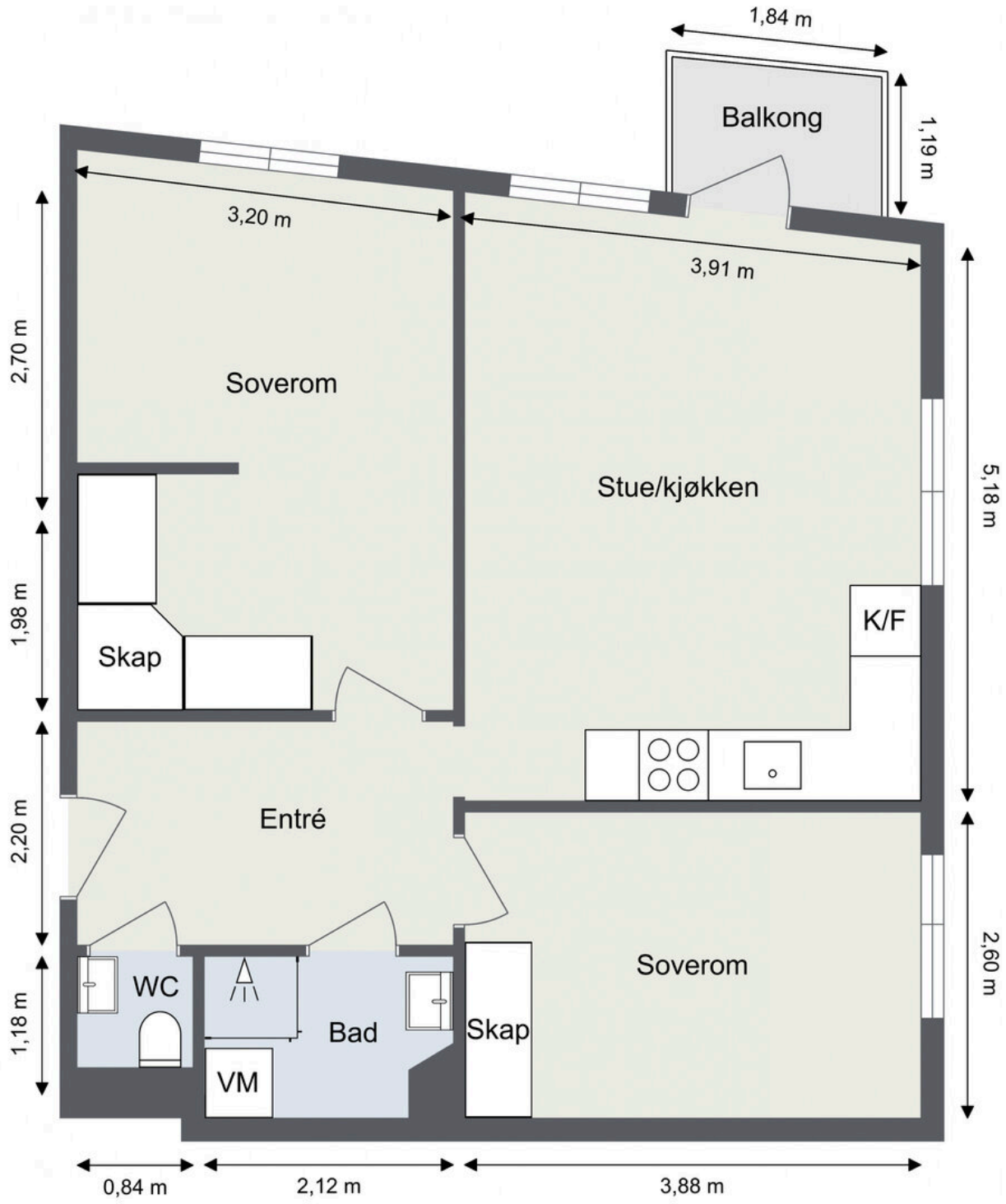
Høydepunkter:

- Hjørneleilighet
- Velholdt og god standard
- Balkong med ettermiddagssol
- Egen parkeringsplass
- Gratis fellesvaskeri
- Varmtvann, fyring og kabel-tv inkludert

Leiligheten passer også godt for vennepar, søsken e.l. med 2 store soverom i hver sin ende samt bad m. separat toalett

Velkommen til visning!

Tyder


1,84 m
Balkong
1,19 m
3,20 m
3,91 m
2,70 m
Soverom
Stue/kjøkken
5,18 m
1,98 m
Skap
K/F
2,20 m
Entré
WC
Bad
Skap
Soverom
2,60 m
1,18 m
VM
0,84 m
2,12 m
3,88 m





































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
13-0183/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 153, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jacob Løkholm Reimers
Axel Reimers

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
8 158,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 498 158,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 450,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 540,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 661 698,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 674 698,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad, wc, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Hjørneleilighet i 4. etasje som inneholder entré, bad, wc, to soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller samt en utvendig biloppstillingsplass på tomten.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål samt kjøkkenet har kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2016 og har flislagt gulv på betong med plastsluk, klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk og slukhøyde er

kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Veggene har flislagte overflater, og badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og speil over servanten. Videre er det håndkleholder på vegg, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate samt opplegg for vaskemaskin.

Wc:
Rommet har benkeskap med glatt front, speil over servanten og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Innvendige overflater:
Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og enstavs parkett for øvrig.
Fliser på en vegg i wc samt sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Sparklet/pusset og malte himlingsoverflater.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue/kjøkken og til ca. 2,41 m i entré.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Fast inventar:
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom og entré.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på wc-rommet.
Tilførsel av vann til leiligheten i kobber av eldre dato.
Inspeksjonsluke og stoppekraner ved siden av klosettet.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og wc.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot bad og wc.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

- Vannbåren varme:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

- Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven.

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

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass (plass nr. 3) med eksklusiv bruksrett i fem år. Det er tilhørende ladestolpe til elbillader på plassen, men ikke installert lader.

Hver seksjon har tidsbegrenset rett til å bruke en parkeringsplass. Det betales ikke egen leie for parkeringsplassen. Hør med styret angående detaljer og tildeling av p-plasser.

Vedtektens punkt 2.5:
Det er eksklusiv bruksrett til den tildelte/valgte p-plass i fem år (fra 09.03.2016 som vedtatt på årsmøte for 2015) i henhold til eierseksjonslovens § 19 femte ledd, som gir en eller flere seksjonseiere en eksklusiv tidsavgrenset bruksrett over deler av fellesarealet. Endring av punkt 2.5 i sameiets vedtekter kan kun gjøres på sameiets årsmøte. Eksklusiv bruksrett til tildelte/valgte p-plasser var fornyet for 5 år i 2026, og kan endres/forlenges på årsmøte i 2031.

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

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

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er pusset opp i 2016:
- Rehabilitert bad og wc-rom.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør).
- Oppgradert det elektriske anlegget.
- Nye innvendige dører.
- Overflateoppussing.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan, Nytt bad v/ fliser, ny bembran, rør, sluk, varmekabler, 2016.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan, ny mebmran.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Fra tidligere samsvarserklæring fremkommer det nytt El-anlegg med nye sikringer. Utført av AS Elektro Gruppen.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst, 2026.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen har grunnmur i betong og yttervegger i betongkonstruksjon med pussede og malte overflater. Yttertaket består av et flatt, oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Innvendig er det felles trapper og etasjeskillere i betong. Eiendommen har felles varmtvann og er utstyrt med dørcalling.

Leiligheten har vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand og balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002. Glatte innvendige dører.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 kvm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall- og betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr, vifte, stekeplate og oppvaskmaskin medfølger salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Innkasset radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Badet har elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk har vært 1 464 kWh i 2025, med et forventet strømforbruk på 1 423 kWh for 2026.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 681,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask fellesområder, vaktmestertjenester, forsikring for bygget, grunnpakke Telia kabel-TV, brennstoff til oljefyr, forretningsførsel, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader. (NB! Seksjon 21-24 betaler ikke for fyringsolje).

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Felleskostnader kr. 3 443,-
- Fyring kr. 1 724,-
- Kabel TV kr. 514,-

Hver juni blir det også betalt for vårrydding som utgjør kr 683,- og felleskostnadene blir totalt 6 364,-.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5 681,- pr. mnd.
- Gebyr for vårrydding for juni 2026 kr. 683,-.
- Strømkostnader kommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 675 347,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 701 388,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Munkedamsveien 84 B , orgnr. 983548776

Om sameiet
Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnummer 211 og bruksnummer 153 i Oslo kommune.
Sameiets organisasjonsnummer er 983 548 776.

Vedlikehold/oppussing:
Før vedlikeholdsarbeide eller oppussing settes i gang skal styre informeres.

Styrets arbeid i 2025:
Styret har hatt 3 fysiske styremøter siden ordinært årsmøte 2025, og har løpende kontakt via epost og telefon utenom styremøtene. Styret har behandlet saker vedrørende vedlikehold, drift inkludert driftsforstyrrelser, økonomi/budsjett/likviditetsstyring, ulovlig oppsett av videokamera(sak løst og avsluttet). Styrets medlemmer samarbeider godt.

Innkommende saker på årsmøtet 2026:
- Sak 5.1: Det ble fremmet forslag om å gjennomføre en felles vårrydding i sameiet, hvor kostnadene fordeles på seksjonseierne, men med fritak for de som deltar i ryddearbeidet. Forslaget ble enstemmig vedtatt på årsmøtet.

- Sak 5.2: Det ble fremmet forslag om å forlenge den eksklusive bruksretten til tildelte parkeringsplasser med fem nye år i henhold til sameiets vedtekter. Forslaget ble enstemmig vedtatt, og neste vurdering av ordningen skal behandles på ordinært årsmøte i 2031.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig

grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 158,-pr. 31.12.2025

Sameiet har ingen registrert fellesgjeld pr. 12.05.2026.

Sameiet har legalpant i seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven §24 Heftelsesform og §25 Panterett for sameiernes forpliktelser.

Fellesgjelden gjelder kortsiktig leverandørgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 442,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 148 731,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 43 906,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er rydde-dugnad om våren. Sameierne oppfordres til å delta aktivt på dugnaden som blir forhåndsannonsert i god tid.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3221395

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 224 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt med asfaltert gårdsplass som inkluderer biloppstillingsplasser.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via en privat stikkvei fra Munkedamsveien

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt i det populære boligområdet Skillebekk i Oslo. Området byr på et bredt utvalg av restauranter, klesbutikker og diverse forretninger, spesielt lengre opp på Frogner og Bygdøy allé.

For den som liker å tilbringe tid utendørs, er det kort gangavstand til flere rekreasjonsområder som Tinkernparken, Skarpsnoparken og Frognerstranda. I tillegg er det få minutters gange til Tjuvholmen, Aker Brygge, Bygdøy, Slottsparken, Frognerparken og sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med kun to minutters gange til både trikk og buss. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til andre deler av Oslo.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av bygårds- og blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 12.10.1962. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det opprinnelig kjøkken er blitt et soverom.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-1949, vedtaksdato 26.09.1974. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen i hensynssonene H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) og H320_1 flomfare (stormflom), kulturminnevern samt deler av eiendommen innenfor støysonene veg gul sone, bane gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

Munkedamsveien 80 A - mulig ulovlig bruksendring til teater - Brannsikkerhet
- Saksnr. 2025/04903
- Mottatt sak: 09.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305261
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Plan- og bygningsetaten opprettholder vurderingen av at bruken av underetasjen til teater/forsamlingslokale er ulovlig, til tross for nye opplysninger fra tiltakshaver. Det er derfor fattet vedtak om å stanse all bruk av underetasjen innen 1.7.2023, inntil eventuell midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Munkedamsveien 80 A - utskifting av vinduer
- Saksnr. 2026/03035
- Mottatt sak: 17.03.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder utskifting av fire vinduer i 1. etasje i Munkedamsveien 80 A, hvor to vinduer på østfasaden og to på vestfasaden erstattes med større vinduer.

Filipstadveien 2 - plassering av brakker - Etablering av plass for parkering, vask og vedlikehold av busser
- Saksnr. 2025/09425
- Mottatt sak: 13:09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201610649
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder forlengelse av midlertidige dispensasjoner for videreføring av bussoppstillingsplasser med tilhørende anlegg på Filipstad, inkludert brakker for bussvask og pauserom, samt arealer for parkering, vask og vedlikehold av busser, frem til igangsetting av ny E18 og senest 01.01.2028.

Filipstadveien 2 - midlertidig plassering av containere til oppbevaring av byggematerialer
- Saksnr. 2025/14936
- Mottatt sak: 22.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461361
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder midlertidig oppføring av tre containere til oppbevaring av byggematerialer på eiendommen i Filipstadveien 2.

Transformasjon av Filipstad:
Filipstad er et sentralt havneområde i Oslo som er vedtatt transformert til en ny bydel med hovedvekt på boligutvikling, offentlige byrom og bærekraftige mobilitetsløsninger. Området grenser til Aker Brygge og Tjuvholmen i øst, Frognerstranda i vest, og Skillebekk og Frogner i nord.

Bystyret i Oslo fattet to sentrale vedtak 24. juni 2020: detaljreguleringen for E18 og Ring 1, og områdereguleringen for Filipstad. Vedtakene er avgjørende for å redusere trafikkbelastningen og for å muliggjøre byutvikling på området. E18 skal legges i tunnel under bakken mellom Operatunnelen og Hjortneskrysset, mens Ring 1 videreføres som en bygate tilrettelagt for sykkel, kollektivtrafikk og fotgjengere. Dette bidrar til å fjerne tidligere barrierer og åpner for en mer sammenhengende bystruktur.

Planene for utviklingen av Filipstad innebærer etableringen av mellom 2200 og 3000 boliger, hvorav inntil 10 % kan benyttes til studentboliger. Omtrent 300 boenheter tillates med utleiedel. Det stilles kvalitetskrav til bomiljø, leilighetsfordeling, uteoppholdsarealer, samt tilgang på luft og lys. I tillegg til boligene skal det oppføres rundt 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse, med plass til om lag 9000 arbeidsplasser.

Utbyggingen inkluderer også betydelige offentlige investeringer i byrom og friområder, blant annet en strandpark på 41 dekar med bademuligheter, og en styrket havnepromenade som skal knytte området bedre sammen med nabolagene og fremme friluftsliv og aktivitet. En ny grunnskole med flerbrukshall for 840 elever og barnehager med til sammen 24 avdelinger skal også etableres.

Filipstad er planlagt som en nullutslippsbydel, hvor prioritering av myke trafikanter og kollektivtransport står sentralt. Området er ment å bli et forbilde for menneske- og naturvennlig byutvikling i Oslo.

Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte
- Saksnr. 202458996
- Mottatt sak: 19.08.2024

- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06722
Meglers kommentar: Det pågår oppstart av reguleringssak for første utvikling av Filipstad som består av den østre delen. Filipstad skal transformeres fra en utilgjengelig industrihavn til en levende og variert bydel med boliger, arbeidsplasser og offentlige byrom. Området blir en del av Fjordbyen og skal koble sammen omkringliggende nabolag som Aker Brygge, Skillebekk og Frogner. Planen legger vekt på byliv året rundt, med en 850 meter lang havnepromenade, grønne rekreasjonsområder og et nettverk av gater og plasser. Utbyggingen skjer trinnvis, og midlertidige løsninger skal sikre aktivitet også under byggefasen. Det vurderes ulike byggehøyder, med fokus på solforhold, siktlinjer og bykvaliteter. Målet er å skape et forbildeområde for bærekraftig og menneskevennlig byutvikling. Det pågår diskusjoner om alternativer for lokalisering av fergeterminalen på Hjortnes, som ligger i den vestre delen av Filipstad som er tiltenkt utvikles.

Kjøper må påregne byggestøy i utbyggingsperioden, samt at utsikten mot øst kan bli påvirket når endelige planer for transformasjonen av Filipstad blir vedtatt og gjennomført.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/153/18:
04.07.1952 - Dokumentnr: 301598 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1953 - Dokumentnr: 300635 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1975 - Dokumentnr: 508368 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,500
MED PRIORITET ETTER 100% AV DEN FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2006 - Dokumentnr: 20302 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Vann- og avløpsetaten.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2006 - Dokumentnr: 20307 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Vann- og avløpsetaten.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1975 - Dokumentnr: 508368 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1228
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

25.10.2002 - Dokumentnr: 69838 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1438
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1438
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1438
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1438
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1228

25.10.2002 - Dokumentnr: 69838 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1438

26.10.1988 - Dokumentnr: 73359 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:52
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 154
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert på gul liste eller som verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 775,- 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 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Munkedamsveien 84B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 2.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 2.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	9 min 0.7 km

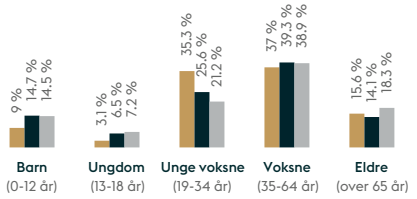
Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Observatoriegata Linje 21	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.4 km

Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 121 barn	3 min 0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage ... 34 barn	3 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0... 21 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	11 min

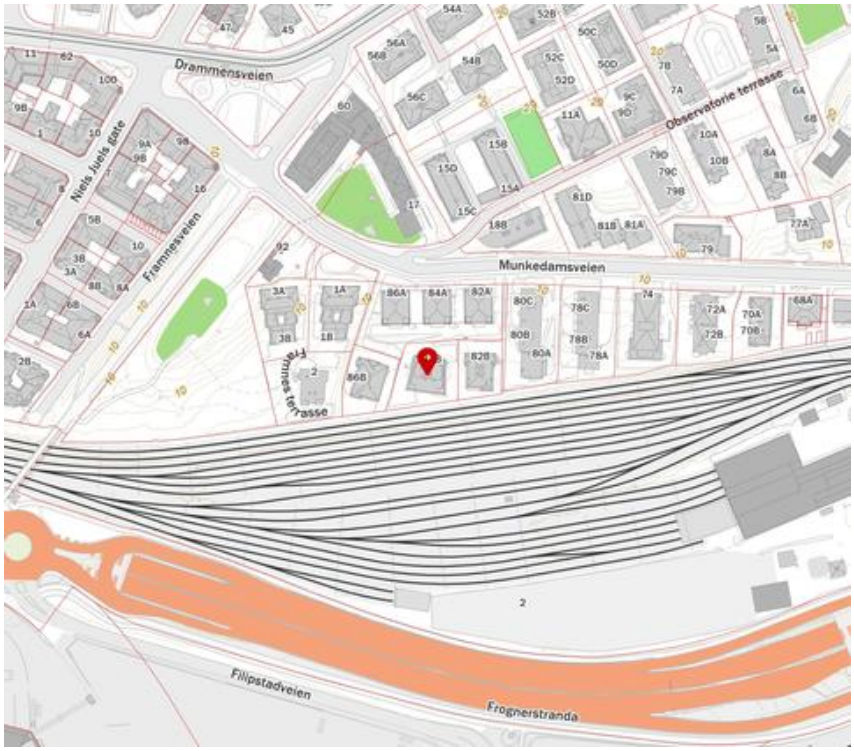
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MUNKEDAMSVEIEN 84 B, 0270 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 153 Seksjon: 18
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	19/05/2026
Utskriftsdato:	20/05/2026
Oppdragsnummer:	99546
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Ifølge eier disponerer leiligheten en utvendig biloppstillingsplass på tomten.

Standard

Velholdt leilighet med god standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i 2016:
– Rehabilitert bad og wc-rom.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør).
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Nye innvendige dører.
– Overflateoppussing.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 4. etasje)
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Axel Løkholm Reimers og Jacob Løkholm Reimers
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Axel Løkholm Reimers, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 153 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1223.2 m²
Eierbrøk seksjon:	63 / 1438
Hjemmelshaver:	Axel Løkholm Reimers og Jacob Løkholm Reimers
Adresse:	Munkedamsveien 84 B, 0270 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	18/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1952

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	61	0	0	2
Sum bolig:	61	5	0	2
Sum BRA:	66			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre svellinger i underkant av dørblader mot bad og wc. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soveorm.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall- og betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Noe slitte terrassebord og mindre områder med korrosjon av rekkverket. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på wc-rommet. Tilførsel av vann til leiligheten i kobber av eldre dato. Inspeksjonsluke og stoppekraner ved siden av klosettet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Innkasset radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dører mot bad og wc. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2016.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Fliser på en vegg i wc. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue/kjøkken og til ca. 2,41 m i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er lagt elektriske varmekabler på badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2016.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten. Håndkleholder på vegg.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Axel Løkholm Reimers	9578-5999-4-3838388	2026-05-21 11:04:05
Jacob Løkholm Reimers	9578-5999-4-4225325	2026-05-21 16:11:33

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0183/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jacob Løkholm Reimers, Axel Reimers

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7570842
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan, Nytt bad v/ fliser, ny bembran, rør, sluk, varmekabler, 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan, ny mebmran

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra tidligere samsvarserklæring fremkommer det nytt El-anlegg med nye sikringer. Utført av AS Elektro Gruppen

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst, 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0183/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jacob Løkholm Reimers	**2026-05-21**	**Axel Løkholm Reimers**	**2026-05-21**

Identifikasjon

Jacob Løkholm Reimers

Identifikasjon

Axel Løkholm Reimers

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Munkedamsveien 84 B
Postnr	0270
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	153
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	80493894
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1266054
Dato	20.05.2021



Innmeldt av	Fredrik Gulbrandsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Munkedamsveien 84 B
Postnr/Sted: 0270 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 20.05.2021 11:04:38
Energimerkenummer: A2021-1266054
Ansvarlig for energiattesten: Fredrik Gulbrandsen
Energimerking er utført av: Fredrik Gulbrandsen

Gnr: 211
Bnr: 153
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 80493894

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 11: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

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

Tiltak 13: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
1369 Norway

Stabekk, 12.05.26

Boligopplysninger

Seksjon:	18		
Boligselskap:	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84 B	**Bolignr.:**	H0401
Adresse:	Munkedamsveien 84 B, 0270 OSLO	**Etasje:**	4.etg
Areal:			
Eier(e):	Jacob Løkholm Reimers, Axel Reimers		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	3 443	3 443	3 443	3 443	3 443	3 443
Fyring	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724
Kabel TV	514	514	514	514	514	514
Vårrydding		683				
Total	5 681	6 364	5 681	5 681	5 681	5 681

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap:	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84 B (orgnr. 983548776)
Antall enheter:	24
Styrets e-post:	munkedamsveien84b@gmail.com
Styreleder:	Kim Martinsen (98204223)
Forsikring:	Protector Forsikring (Polise 3221395)
Festet tomt:	Nei
Gnr/Bnr:	211/153
Dyrehold:	Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 8 158,00	**Andre inntekter:**	kr 442,00
Formue:	kr 24 442,00	**Utgifter:**	kr 116,00

Merknader

I følge husordensreglene har dyreeiere et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere.

Hver seksjon har tidsbegrenset rett til å bruke en parkeringsplass. Se vedtektenes §16 for mer informasjon. Det betales ikke egen leie for parkeringsplassen. Hør med styret angående detaljer og tildeling av p-plasser.

I fellesutgifter inngår bl.a. kommunale avgifter, trappevask fellesområder, vaktmestertjenester, forsikring for bygget, grunnpakke Telia kabel-TV, forretningsførsel, brennstoff til oljefyr (NB! Seksjon 21-24 betaler ikke for fyringsolje).

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte 19.03.2026 for Sameiet Munkedamsveien 84 B.

Møtested: Hotell Gabels Hus. Navn på møterom opplyses i resepsjonen.
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap og budsjett
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5.1: Innkomne saker
Sak 5.2: Innkomne saker
Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak navnefortegnelse
1.3 Valg av referent og protokollvitne
1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Kim Martinsen velges til møteleder og fører protokollen. Jan Haugan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Dokumentet er lagt frem av styret som en lett tilgjengelig oppsummering av sameiets nøkkelinformasjon og aktivitet siden forrige ordinære årsmøte.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap og budsjett

Årsregnskapet for driftsåret 2025 og budsjett 2026 legges frem av styret til behandling.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet for 2025 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til fordeling mellom ordinære styremedlemmer og vara foreslås satt til kr 30.000. Styreleders honorar kommer i tillegg og faktureres etter medgått tid. I 2025 er det fakturert kr 44.371 mot budsjettert kr 63.000. Budsjett for 2026 er derfor redusert til kr 55.000.

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000. Honorar til ekstern styreleder godkjennes.

Sak 5.1: Innkomne saker

Forslagsstiller Jan Haugan (seksjon 16)

5.1) Forslag til vedtak vedrørende vårrydding i sameiet.

Sameiet beslutter at det skal avholdes en vårrydding onsdag den 22. april 2026 ettermiddag/tidlig kveld. Det besluttes videre at dette ryddearbeidet skal settes bort, og utgifter må da dekkes av fellesskapet. Det blir felleskost. Timekostnad for arbeidet settes til kr 260 x 2,5 timer vårrydding x 24 seksjoner = kr 15.600 i total kostnad. Det besluttes videre av sameiermøte at de sameierne som er med og utfører rydde-arbeidet slipper å betale sin del av felleskostnaden. De av sameierne som ikke stiller opp eller ikke sender stedfortreder blir fakturert ut felleskostnad for sin seksjon brøkmessig. Eventuelt faktureringsgebyr legges på ved fakturering.

Forslag til vedtak punkt 5.1 ★ Styrets innstilling
Innsenders forslag som beskrevet ovenfor godkjennes

Mot
Innsenders forslag som beskrevet ovenfor avvises

Sak 5.2: Innkomne saker

Forslagsstiller Jan Haugan (seksjon 16)

5.2) Forslag til vedtak vedrørende forlengelse av eksklusiv bruksrett til valgt/tildelt p-plass iht vedtektenes § 2.4. P-plasser.

Jeg foreslår at vi ved avstemming på sameiets årsmøte den 19. mars 2026 forlenger den eksklusive bruksrett til tildelt/valgt p-plass i fem nye år i henhold til bestemmelse i vedtektenes § 2.4.

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Innsenders forslag som beskrevet ovenfor godkjennes.

Mot
Innsenders forslag som beskrevet ovenfor avvises.

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 varamedlem (1 år)

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Jan A. Haugan

- Magnus Hovda Bergersen

Styrets årsrapport for 2025
Sameiet Munkedamsveien 84 B, 0270 Oslo

STYRET
Sameiet har i 2025/26 hatt følgende styre:

Styreleder:	Kim Martinsen
Styremedlemmer:	Tore Sinding Bekkedal og Merete Borgen
Varamedlemmer:	Jan A. Haugan og Magnus Hovda Bergersen

VALG
Styremedlemmer og styreleder var valgt for 2 år i 2025, og er ikke på valg i år. Varamedlemmer var valgt for 1 år i 2025, og er på valg i år.

REVISOR
BDO AS

VAKTMESTER
Laro Eiendomsservice v/Robin Pedersen.

REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRSEL
PHM Forvaltning AS v/Pål Andreas Martin. Sameiet har ikke byttet forretningsfører.

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med tilhørende noter et riktig inntrykk av virksomhetens økonomi og resultat, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr 148.731(overskudd) mot budsjettert kr 118.272(overskudd).

ARBEIDSMILJØ
Sameiet har ingen ansatte.

BYGG OG EIENDOM
Sameiet består av 24 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 211 og bruksnummer 153 i Oslo kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 983 548 776.

FORSIKRING
Sameiets bygningsforsikring er i Protector Forsikring. Alle skader skal meldes via styret.

EIERSKIFTER
Det har vært 2 eierskifter i 2025, og foreløpig 1 eierskifte i 2026.

STYRETS ARBEID
Styret har hatt 3 fysiske styremøter siden ordinært årsmøte 2025, og har løpende kontakt via e-post og telefon utenom styremøtene. Styret har behandlet saker vedrørende vedlikehold, drift inkludert driftsforstyrrelser, økonomi/budsjett/likviditetsstyring, ulovlig oppsett av videokamera(sak løst og avsluttet). Styrets medlemmer samarbeider godt.

Oslo, 3.3.2026

Kim Martinsen	Merete Borgen	Tore Sinding Bekkedal
Styreleder	styremedlem	styremedlem

Styrets arsrapport for 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Borgen, Merete	**2026-03-09**	**Martinsen, Kim Erik**	**2026-03-06**

Identifikasjon

bankID Borgen, Merete

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

Navn	Dato
Bekkedal, Tore Sinding	**2026-03-06**

Identifikasjon

bankID Bekkedal, Tore Sinding

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

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Munkedamsveien 84 B Org.nr. 983548776

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		910 630	865 200	910 632	943 000
Inntekter kabel tv/ bredbånd		131 328	123 840	131 200	148 000
Inntekter renter/ avdrag lån		32 440	77 856	32 460	0
Andre inntekter	1	9 495	0	0	0
Sum inntekter		**1 083 893**	**1 066 896**	**1 074 292**	**1 091 000**
Kostnader					
Lønn	2	28 525	28 525	28 525	34 230
Kommunale avgifter		195 797	180 147	200 000	231 000
Strøm og varme		86 465	83 792	90 000	91 964
TV og bredbånd		134 142	124 957	131 200	148 000
Andre driftskostnader	3	33 790	31 087	18 200	37 400
Vaktmester og renhold	4	192 020	182 152	180 000	198 000
Reparasjon og vedlikehold	5	14 406	25 485	65 000	55 000
Honorarer	6	172 031	142 521	153 000	149 000
Forsikring		75 597	117 317	76 000	88 000
Andre kostnader		9 813	6 862	9 100	14 500
Sum kostnader		**942 587**	**922 846**	**951 025**	**1 047 094**
Driftsresultat		**141 306**	**144 050**	**123 267**	**43 906**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 070	7 104	0	0
Finanskostnader		2 644	11 305	4 995	0
Sum finans	**7**	**7 425**	**-4 201**	**-4 995**	**0**
Resultat		**148 731**	**139 849**	**118 272**	**43 906**

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		675	0
Forskuddsbetalte kostnader		124 845	114 861
Sum fordringer		**125 520**	**114 861**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**400 184**	**314 705**
Sum omløpsmidler		**525 704**	**429 566**
Sum eiendeler		**525 704**	**429 566**

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Sum egenkapital	9	**371 709**	**222 977**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		0	116 546
Sum langsiktig gjeld		**0**	**116 546**
Leverandørgjeld		14 893	8 046
Påløpte renter	10	0	716
Påløpte kostnader	10	0	8 851
Annen kortsiktig gjeld	10	139 102	72 429
Sum kortsiktig gjeld		**153 995**	**90 043**
Sum egenkapital og gjeld		**525 704**	**429 566**

OSLO, 31.12.2025
Sameiet Munkedamsveien 84 B

Kim Erik Martinsen	Merete Borgen	Tore Sinding Bekkedal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnadsinntekter	8 135	0	0	0
Refusjon og erstatninger	873	0	0	0
Refusjon ladestrøm	487	0	0	0
Sum andre inntekter	**9 495**	**0**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525	4 230
Sum lønnskostnader	**28 525**	**28 525**	**28 525**	**34 230**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie av lokaler	8 240	4 100	5 000	8 000
Lyspærer og batterier	0	218	0	500
Brannalarm	15 182	19 068	0	15 000
Dugnader	5 772	0	5 000	6 000
Driftsmateriale	0	0	1 000	1 000
Rekvisita	0	3 337	5 000	2 000
Data/EDB-kostnad	2 396	2 235	0	2 500
Huseiernes Landsforbund	2 200	2 130	2 200	2 400
Sum andre kostnader	**33 790**	**31 087**	**18 200**	**37 400**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	56 220	53 775	60 000	60 000
Renhold tillegg	14 250	0	0	6 000
Avfall og deponikostnader	4 760	9 659	8 000	8 000
Snørydding/strøing/feiing	32 820	35 764	36 000	36 000
Vaktmestertjenester	83 970	77 016	66 000	88 000
Vaktmestertjenester tillegg	0	5 938	10 000	0
Sum vaktmester og renhold	**192 020**	**182 152**	**180 000**	**198 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygninger	0	0	50 000	20 000
Vedlikehold utendørs	1 556	2 737	5 000	15 000
Vedlikehold elektrisk	0	749	0	5 000
Vedlikehold dører/låser	0	7 738	5 000	5 000
Vedlikehold vann/avløp	12 850	14 261	5 000	10 000
Sum vedlikehold	**14 406**	**25 485**	**65 000**	**55 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	10 959	11 705	12 000	12 000
Honorar ekstern styreleder	44 371	48 143	63 000	55 000
Forretningsførsel fast	75 620	73 703	78 000	78 000
Forretningsførsel diverse	6 469	3 144	0	4 000
Honorar for juridisk bistand	34 613	0	0	0
Styreportal	0	5 827	0	0
Sum honorar	**172 031**	**142 521**	**153 000**	**149 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt felleskostnader	21	92	0	0
Renteinntekter bank	10 048	7 012	0	0
Sum finansinntekter	**10 070**	**7 104**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	0	17	0	0
Renter/omk DnB 1636.47.11925	2 644	11 288	4 995	0
Sum finanskostnader	**2 644**	**11 305**	**4 995**	**0**
Sum finans	**7 425**	**-4 201**	**-4 995**	**0**

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr. 186 157 og kapitalkonto kr. 214 027

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	222 977	83 128
Årets resultat	148 731	139 849
Egenkapital 31.12	**371 709**	**222 977**

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	0	716
Annen påløpt kostnad	0	8 851
Forskudd felleskostnader	10 918	12 640
Brenselregnskap	127 746	59 539
Fakturagebyrer	438	250
Sum annen kortsiktig gjeld	**139 102**	**81 997**

Note 10 - Brenselregnskap	2025	2024
IB 01.01	52 327	59 539
Innbetalt fra seksjonseiere i felleskostander	403 248	403 248
Kostnader fyringsolje	305 175	217 395
Vedlikehold fyring	130 286	85 433
Forskuddsbetalt fyringsolje	-107 633	107 633
UB 31.12	127 746	52 327

Note 11 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**339 523**	**259 968**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	148 731	139 849
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-116 546	-60 294
B. Årets endring i disponible midler	32 186	79 555
C. Disponible midler 31.12	**371 709**	**339 523**

Munkedamsveien 84B - Arsoppgjor 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bekkedal, Tore Sinding	**2026-03-06**	**Borgen, Merete**	**2026-03-04**

Identifikasjon

bankID Bekkedal, Tore Sinding

Identifikasjon

bankID Borgen, Merete

Navn	Dato
Martinsen, Kim Erik	**2026-03-04**

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 84 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Munkedamsveien 84 B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1AR2I-8EFNV-MX04Q-C1CME-UBXK-4RHN

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1AR2I-8EFNV-MX04Q-C1CME-UBXK-4RHN

PENNEO

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

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

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-11 06:12:55 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1AR2I-8EFNV-MX0MQ-C1CME-UBXK-4RHN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Protokoll for ordinært årsmøte 19.03.2026

Sted: Hotell Gabels Hus

6 av 24 mulige stemmegivere var representert.

1 deltok fysisk, 5 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak navnefortegnelse
1.3 Valg av referent og protokollvitne
1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

> Kim Martinsen velges til møteleder og fører protokollen. Jan Haugan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Dokumentet er lagt frem av styret som en lett tilgjengelig oppsummering av sameiets nøkkelinformasjon og aktivitet siden forrige ordinære årsmøte.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap og budsjett

Årsregnskapet for driftsåret 2025 og budsjett 2026 legges frem av styret til behandling.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet for 2025 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til fordeling mellom ordinære styremedlemmer og vara foreslås satt til kr 30.000. Styreleders honorar kommer i tillegg og faktureres etter medgått tid. I 2025 er det fakturert kr 44.371 mot budsjettert kr 63.000. Budsjett for 2026 er derfor redusert til kr 55.000.

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000. Honorar til ekstern styreleder godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Sak 5.1: Innkomne saker

Forslagsstiller Jan Haugan (seksjon 16)

5.1) Forslag til vedtak vedrørende vårrydding i sameiet.

Sameiet beslutter at det skal avholdes en vårrydding onsdag den 22. april 2026 ettermiddag/tidlig kveld. Det besluttes videre at dette ryddearbeidet skal settes bort, og utgifter må da dekkes av fellesskapet. Det blir felleskost. Timekostnad for arbeidet settes til kr 260 x 2,5 timer vårrydding x 24 seksjoner = kr 15.600 i total kostnad. Det besluttes videre av sameiermøte at de sameierne som er med og utfører rydde-arbeidet slipper å betale sin del av felleskostnaden. De av sameierne som ikke stiller opp eller ikke sender stedfortreder blir fakturert ut felleskostnad for sin seksjon brøkmessig. Eventuelt faktureringsgebyr legges på ved fakturering.

Forslag til vedtak punkt 5.1 - Enstemmig vedtatt

Innsenders forslag som beskrevet ovenfor godkjennes

Mot: 0 stemmer

Innsenders forslag som beskrevet ovenfor avvises

Sak 5.2: Innkomne saker

Forslagsstiller Jan Haugan (seksjon 16)

5.2) Forslag til vedtak vedrørende forlengelse av eksklusiv bruksrett til valgt/tildelt p-plass iht vedtektenes § 2.4. P-plasser.

Jeg foreslår at vi ved avstemming på sameiets årsmøte den 19. mars 2026 forlenger den eksklusive bruksrett til tildelt/valgt p-plass i fem nye år i henhold til bestemmelse i vedtektenes § 2.4.

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Den eksklusive bruksretten til tildelt/valgt p-plass forlenges i fem nye år i henhold til bestemmelse i vedtektenes § 2.5. Neste behandling av forlengelse av bruksretten gjøres i ordinært årsmøte 2031.

Mot: 0 stemmer

Innsenders forslag som beskrevet ovenfor avvises.

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 varamedlem (1 år)

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Magnus Hovda Bergersen	1. valg - enstemmig valgt
Jan A. Haugan	2. valg - enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 19.03.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Martinsen, Kim Erik	2026-03-19	Haugan, Jan Andreas	2026-03-20

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

Identifikasjon

bankID Haugan, Jan Andreas

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84B

Sist endret på årsmøte 19. mars 2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Munkedamsveien 84B, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 153 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. oktober 2002.

Sameiet består av 24 boligseksjoner, og har org.nr: 983 548 776

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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

2.5. Parkeringsplasser

Det er eksklusiv bruksrett til den tildelte/valgte p-plass i fem år (fra 09.03.2016 som vedtatt på årsmøte for 2015) i henhold til eierseksjonslovens § 19 femte ledd, som gir en eller flere seksjonseiere en eksklusiv tidsavgrenset bruksrett over deler av fellesarealet. Endring av punkt 2.5 i sameiets vedtekter kan kun gjøres på sameiets årsmøte. Eksklusiv bruksrett til tildelte/valgte p-plasser var fornyet for 5 år i 2026, og kan endres/forlenges på årsmøte i 2031.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen i henhold til oppdelingsbegjæring av 16/10-2002, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Nettoareal fremkommer slik:

Andel	22/1438:	Seksjon nr. 5, 10, 15, 20.
Andel	44/1438:	Seksjon nr. 23, 24.
Andel	61/1438:	Seksjon nr. 21, 22.
Andel	63/1438:	Seksjon nr. 3, 4, 8, 9, 13, 14, 18, 19.
Andel	79/1438:	Seksjon nr. 1, 6, 11, 16.
Andel	80/1438:	Seksjon nr. 2, 7, 12, 17.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a. inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Det presiseres at denne vedlikeholdsplikten også gjelder radiatorene i leilighetene inkludert røropplegg fra forgreningspunkt. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Vedlikehold og oppussing

NB! Før vedlikeholdsarbeide eller oppussing settes i gang SKAL styre informeres.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Husordensregler

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Disse skal vedlegges innkallingen og vedtas på årsmøte.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
[*f) og g) kan benyttes fra 1.7.21*]
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Registrering av sameiere, salg og utleie

Ved salg og utleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

I forbindelse med innflytting eller utleieforhold vil seksjonseier bli belastet med et gebyr fra forretningsfører til dekning av kostnader ved utskifting av skilt til dør, ringeklokke og postkasse. Forretningsfører vil sende ut et skjema til seksjonseier for innhenting av
opplysninger om navn, og bestille skiltene. Gebyret skal være på en størrelse som dekker de faktiske kostnadene.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte, samt et opplysningsgebyr til eiendomsmegler som betales av sameier som selger.
Gebyrets størrelse godkjennes av styret.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Signatur fra de som signerer årsmøteprotokollen:

_____ _____ _____

Munkedamsveien 84 B - Vedtekter 190326.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugan, Jan Andreas	**2026-03-20**	**Martinsen, Kim Erik**	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Haugan, Jan Andreas

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

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

SAMEIET MUNKEDAMSVN. 84 B
HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 1. juli 2021

§ 1

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på boligsameiets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligsameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Seksjonseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre boligsameiets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene ansees som misligholdelse av sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 2

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Alt vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeide i den enkeltes seksjon eller på fellesarealene som innebærer banking, hakking, drilling og slåing i vegger, tak eller gulv; som man må forstå vil forstyrre naboene, skal kun foretas på virkedager i vanlig arbeidstid, det vil si mellom kl. 08:00 og kl. 17:00 på mandag til fredag. Eventuelt mellom kl. 12:00 og kl. 15:00 lørdager.

Dersom arbeidet også involverer fellesarealene som for eksempel boring i vegg i oppgang til/fra leilighet, eller midlertidig bruk av fellesarealer i forbindelse med oppussing, så er det seksjonseiers ansvar å påse at fellesarealene settes i den stand som de var før arbeidet ble påbegynt.

NB! Før vedlikeholdsarbeide eller oppussing settes i gang SKAL styre informeres.

Under ingen omstendighet må man hensette materialer til bruk ved oppussing eller avfall og ting som skal kastes, på fellesarealene innvendig eller utvendig.

Man må varsle på forhånd ved skriftlig beskjed til Sameiet dersom vannet må stenges i forbindelse med rørleggerarbeide i en seksjon.

§ 3

Det er rydde-dugnad om våren. Sameierne oppfordres til å delta aktivt på dugnaden som blir forhåndsannonsert i god tid.

§ 4

Den enkelte seksjonseier kontakter ved behov borttauingsfirma, dersom noen parkerer ulovlig på seksjonseiers p-plass.

§ 5

Boligsameiets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises alminnelig renslighet. Styret plasserer ut benk og bord i forhagen, som er tilfelles benyttelse om sommeren. Det er ikke ønskelig eller tillatt for seksjonseiere i tillegg å plassere ut egne benker/bord/stoler eller andre gjenstander i forhage/fellesarealer, som er til sjenanse fordi det hindrer de andre seksjonseierne fri bruk av felles forhage/fellesarealer. Sameiet har to søppelkasser for husholdningsavfall som står i søppelhuset og to papirdunker ved siden av. Søppelkassene er kun for vanlig husholdningsavfall og papirdunkene for papiravfall. Andre typer avfall og ting som skal kastes må sameier selv kjøre bort til kommunal søppellevering, eller kaste i konteiner under dugnad om våren i sameiet, det skal under ingen omstendighet kastes/hensettes i eller ved søppelkassene, eller i kjelleren/fellesareal. Sameierne plikter å fordele og kaste søppel, slik renovasjonsetaten krever, og opplyser om. Branndetektorene må ikke tildekkes eller skrus på. Skader som går på forsikringen på gården skal meldes direkte til styret. Dersom det ikke skjer skal egenandelen ved skade trekkes direkte fra i oppgjør mellom forsikringsselskap og beboer.

§ 6

Dyreeiere har et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere.

§ 7

I fellesrommene må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. Under ingen omstendighet må møbler, madrasser eller annet plasseres/hensettes/lagres i oppgang, kjeller eller fellesareal, det er brannfarlig. På sykkel og barnevognparkering i kjelleren skal det ikke oppbevares andre gjenstander. Dette kan i så fall bli fjernet fortløpende av vaktmester. Hver enkelt sameier har ansvar for at det er orden utenfor egen inngangsdør. Hver sameier er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslange eller pulverapparat i egen seksjon, og at røykdetektor i seksjonen ikke skrus av eller tildekkes. Det er krav om kontroll og årlig risting av pulverapparater. Brannfarlig gass eller væske må ikke lagres i kjellerbod.

§ 8

Beboerne plikter å være aktsomme så de ikke påfører sameiets eller andre sameiernes eiendom skade gjennom oversvømmelse, brann eller lignende Leiligheten MÅ IKKE forlates når oppvask- og/eller vaskemaskiner er i bruk.
Leiligheten MÅ IKKE forlates om vinteren uten tilstrekkelig varme på.
Sikringsboksen til seksjonen skal være lukket igjen og låst.

§ 9

Det er IKKE tillatt å riste eller banke tepper eller lignende fra terrasser og balkonger.

§ 10

Beboerne plikter å ha navneskilt på inngangsdøren til leiligheten. De plikter også å sørge for

skikkelige skilter på postkasse og ringeapparat.

§ 11

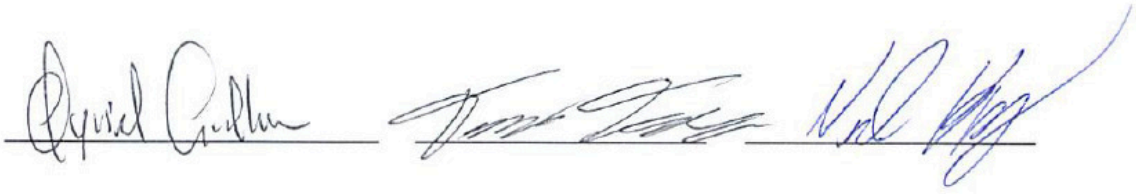
Det er ikke tillatt å montere opp noe form for utstyr med kamera som kan brukes til å overvåke fellesarealer utvendig eller innvending i sameiet.

§ 12

Bestemmelser som gis av styret i rundskriv til beboerne, skal anses som midlertidige regler i ordensreglementet, inntil bestemmelsene blir behandlet vedtatt i sameiermøte. Informasjon til beboere som ikke sendes ut i referat fra styremøte, henges opp på oppslagstavla i oppgangen.

Vedtatt på årsmøte den 1, juli 2021

Signatur fra de som signerer årsmøteprotokollen:



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

KOPI

Oslo, den

12. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Munkedamsveien 84 B

Journalnr.
51/1o HF

Arbeidets art
Bygningens art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning

Byggherre
Ingeniør Erling Rye Andenæs, Bygdøy allé 5, Oslo.

Byggmester
Arkitekt Arild Lindboe, Ths. Heftyes gt. 64 c.

Ansvarshavende
Murmester Carl Bonnevie, Kruses gt. 13 b, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

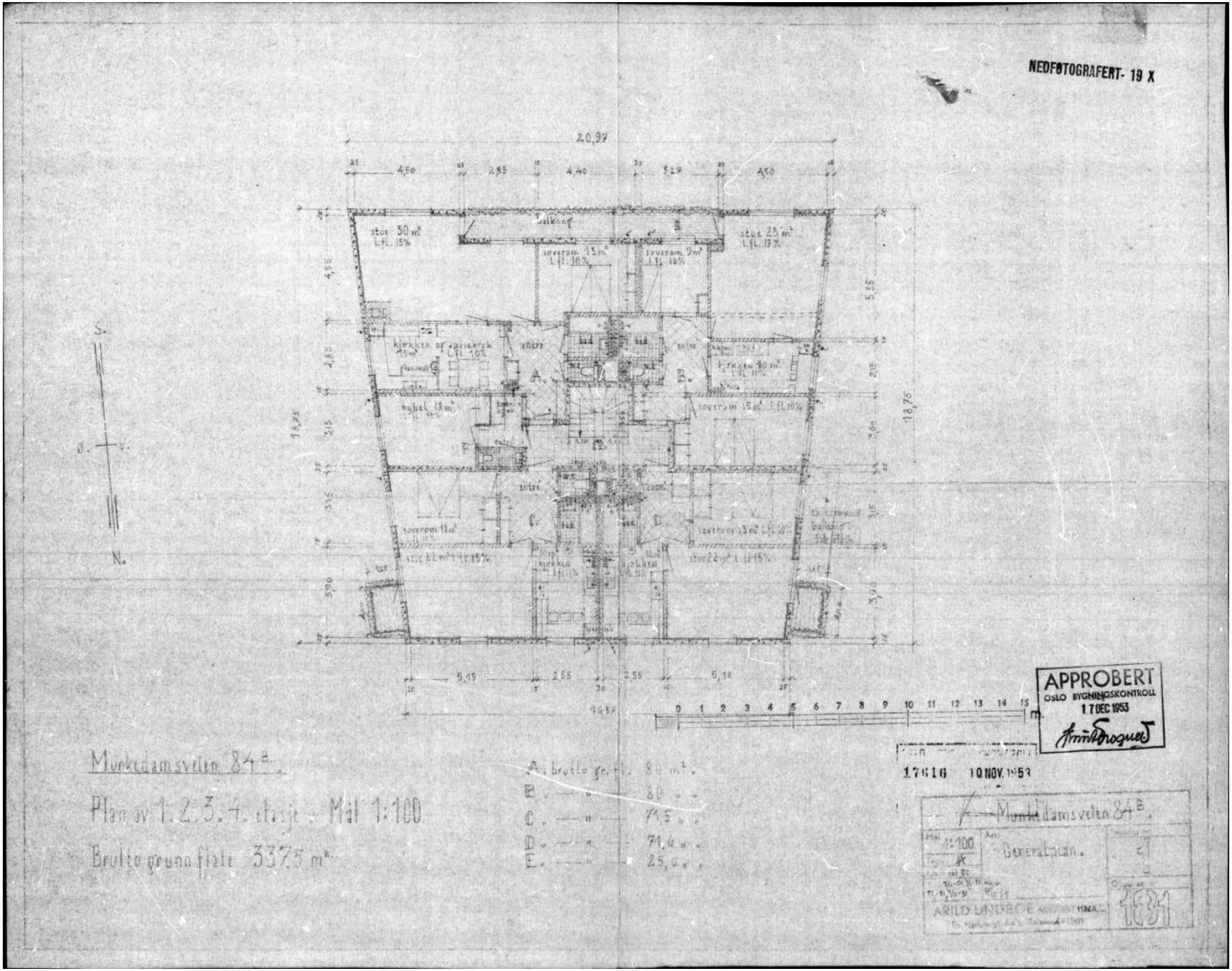
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Greftegreff
Bygningsinspektør

H. Greftegreff

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. E. A. –


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
20,97
4,50
2,85
4,40
3,12
4,50
stue 30 m²
L.fl. 15%
soverom 13 m²
L.fl. 10%
soverom 9 m²
L.fl. 8%
stue 25 m²
L.fl. 13%
kjøkken og spisekrok
15 m²
L.fl. 10%
entrè
bad
bad
A.
B.
kjøkken 10 m²
L.fl. 11%
hybel 18 m²
soverom 15 m² L.fl. 10%
C.
D.
soverom 11 m²
soverom 13 m² L.fl. 10%
kjøkken
kjøkken
stue 24 m² L.fl. 15%
5,19
2,55
2,55
5,18
18,75
S.
Ø.
V.
N.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 DEC 1953
17616
10 NOV. 1953
Munkedamsveien 84 B.
Plan av 1. 2. 3. 4. etasje. Mål 1:100
Brutto grunnflate 337,5 m²
A. brutto gr.fl. 80 m².
B. " 80 " "
C. " 71,5 " "
D. " 71,0 " "
E. " 25,0 " "
Munkedamsveien 84 B.
1:100
Generalplan.
ARILD LANDBØ
1634

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
MUNKEDAMSVEIEN 84B

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532693
9201133

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20260512 for MUNKEDAMSVEIEN 84B.

GNR. 211 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.02.1950.

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

1224 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

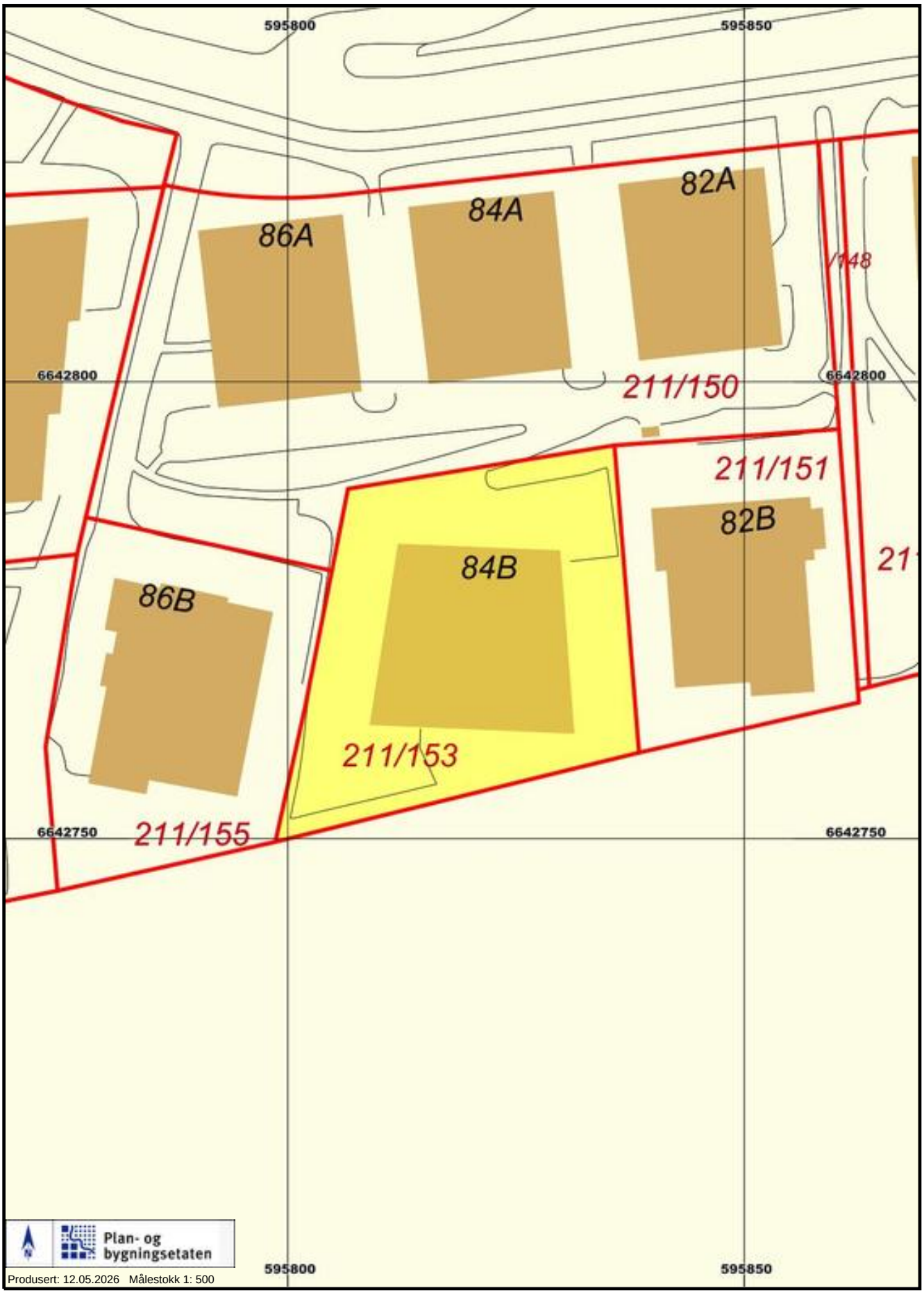
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595800
595850
86A
84A
82A
/148
6642800
211/150
6642800
211/151
82B
84B
86B
211/153
6642750
211/155
6642750
Plan- og bygningsetaten
595800
595850
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

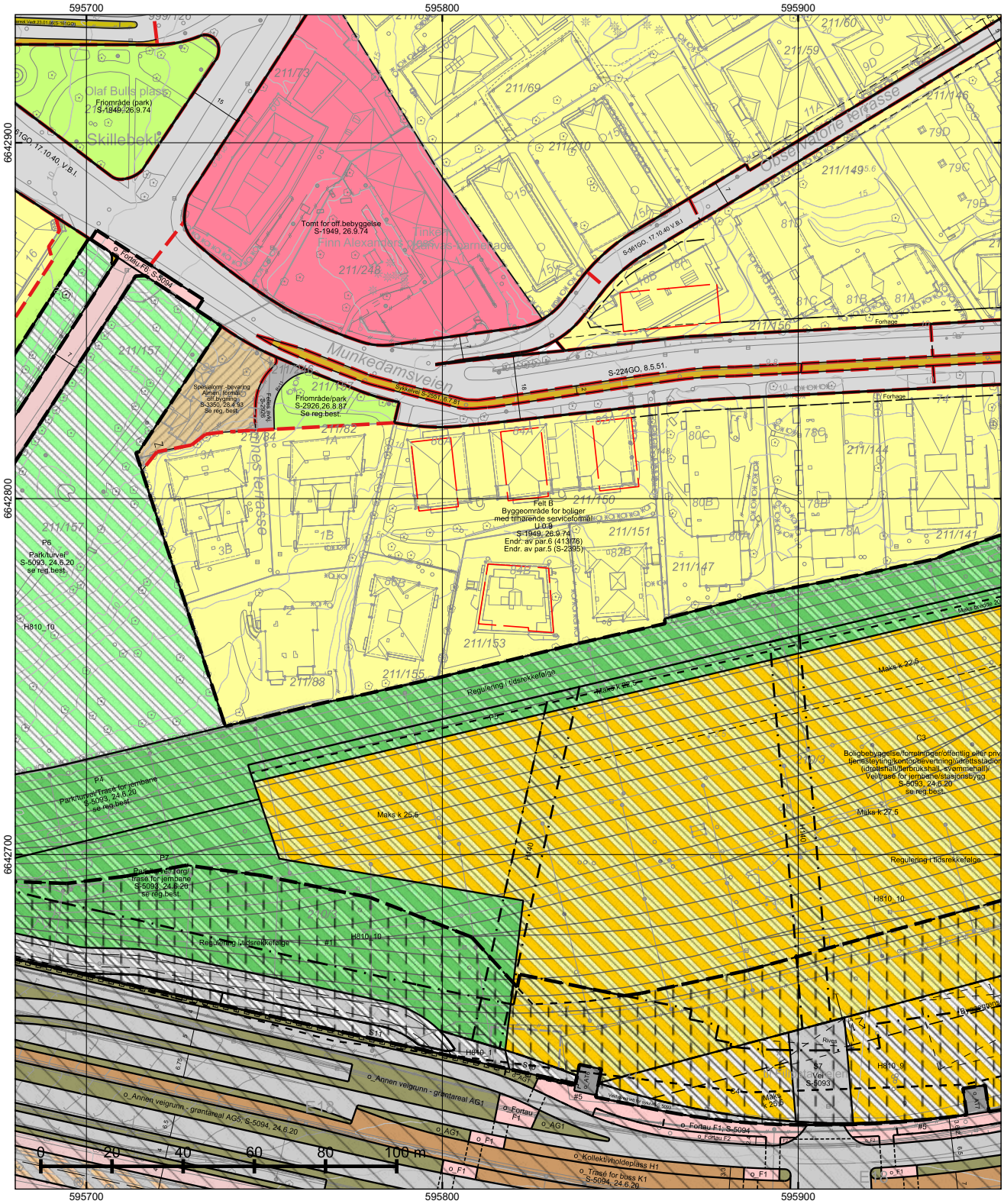
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157760/ 86532693
Adresse: Munkedamsveien 84
Gnr/Bnr: 211/153

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

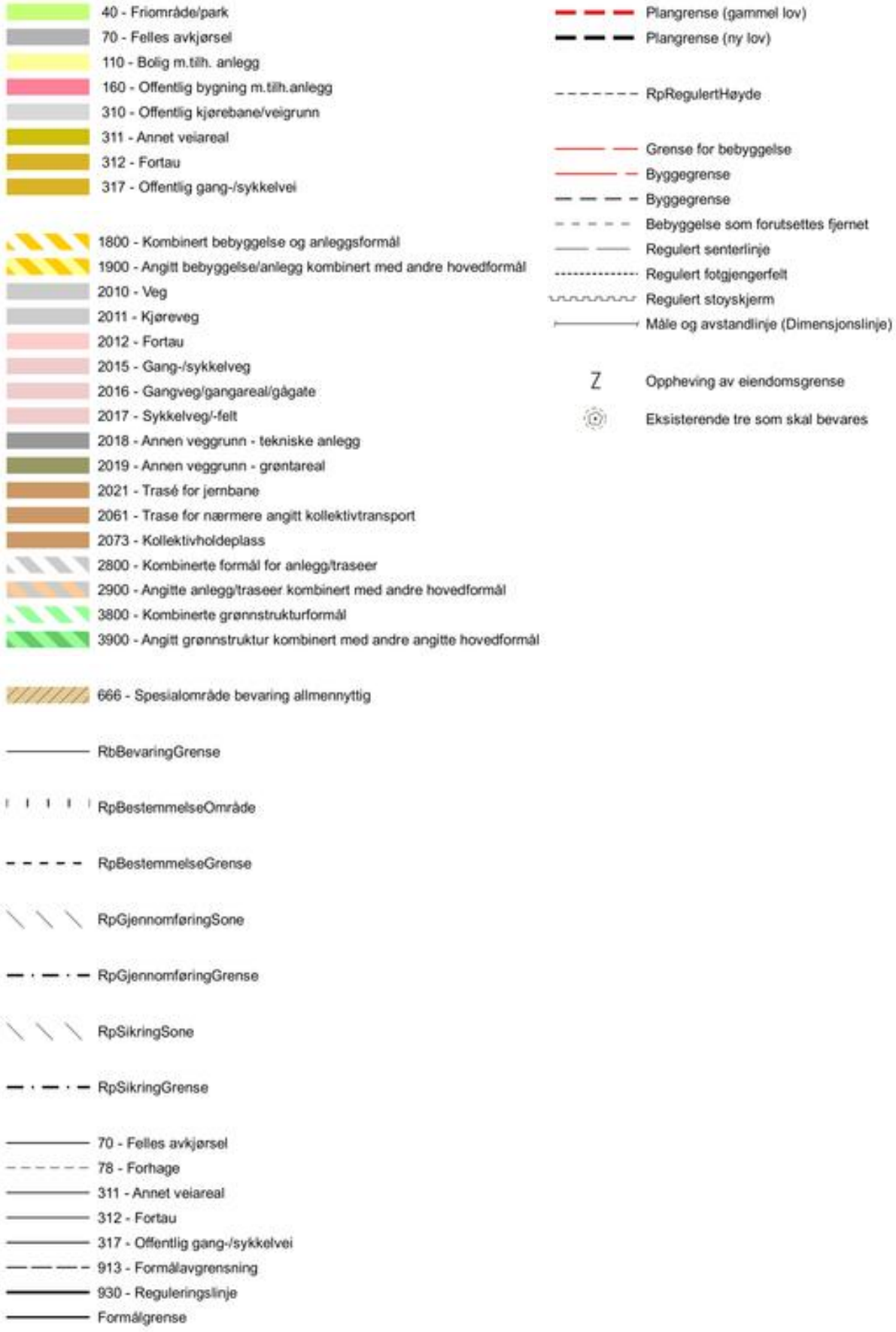
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

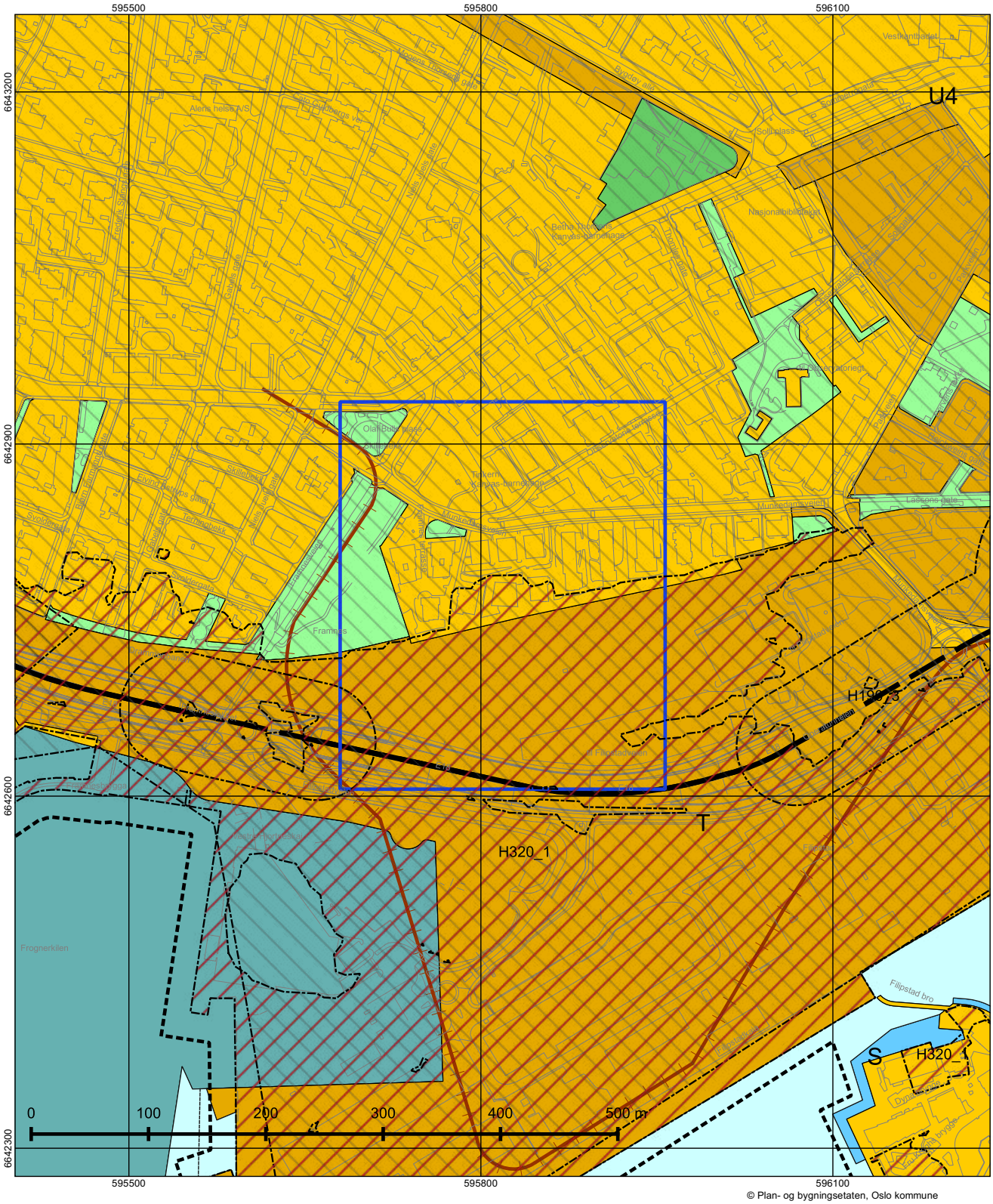
PlottID/Best.nr: 157760/ 86532693
Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 84
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/153

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157760/86532693
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Returneres etter tinglysing til

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 69838
25 OKT 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	211	153		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84 B	1/1

Doknr: 69838 Tinglyst: 25.10.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	79		13	B	63		25				37				49			
2	B	80		14	B	63		26				38				50			
3	B	63		15	B	22		27				39				51			
4	B	63		16	B	79		28				40				52			
5	B	22		17	B	80		29				41				53			
6	B	79		18	B	63		30				42				54			
7	B	80		19	B	63		31				43				55			
8	B	63		20	B	22		32				44				56			
9	B	63		21	B	61		33				45				57			
10	B	22		22	B	61		34				46				58			
11	B	79		23	B	44		35				47				59			
12	B	80		24	B	44		36				48				60			

Sum tellere: 1438 = nevner: 1438

4. Supplerende tekst [7]

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

Tilleggsoppdelingen gjelder opprettelse av ytterligere fire boligseksjoner innredet på loftet, hhv. snr. 21, 22, 23 og 24. De øvrige seksjonene er uendret.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 19.6.2002	Jan Morten Blanch (JAN MORTEN BLANCH) Ellen Gass (ELLEN GASS) Soleig Hakonardottir (SOLVEIG HAKONARDOTTIR)	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 19.6.2002	[signature]

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
211	153		1-24	OSLO kommune

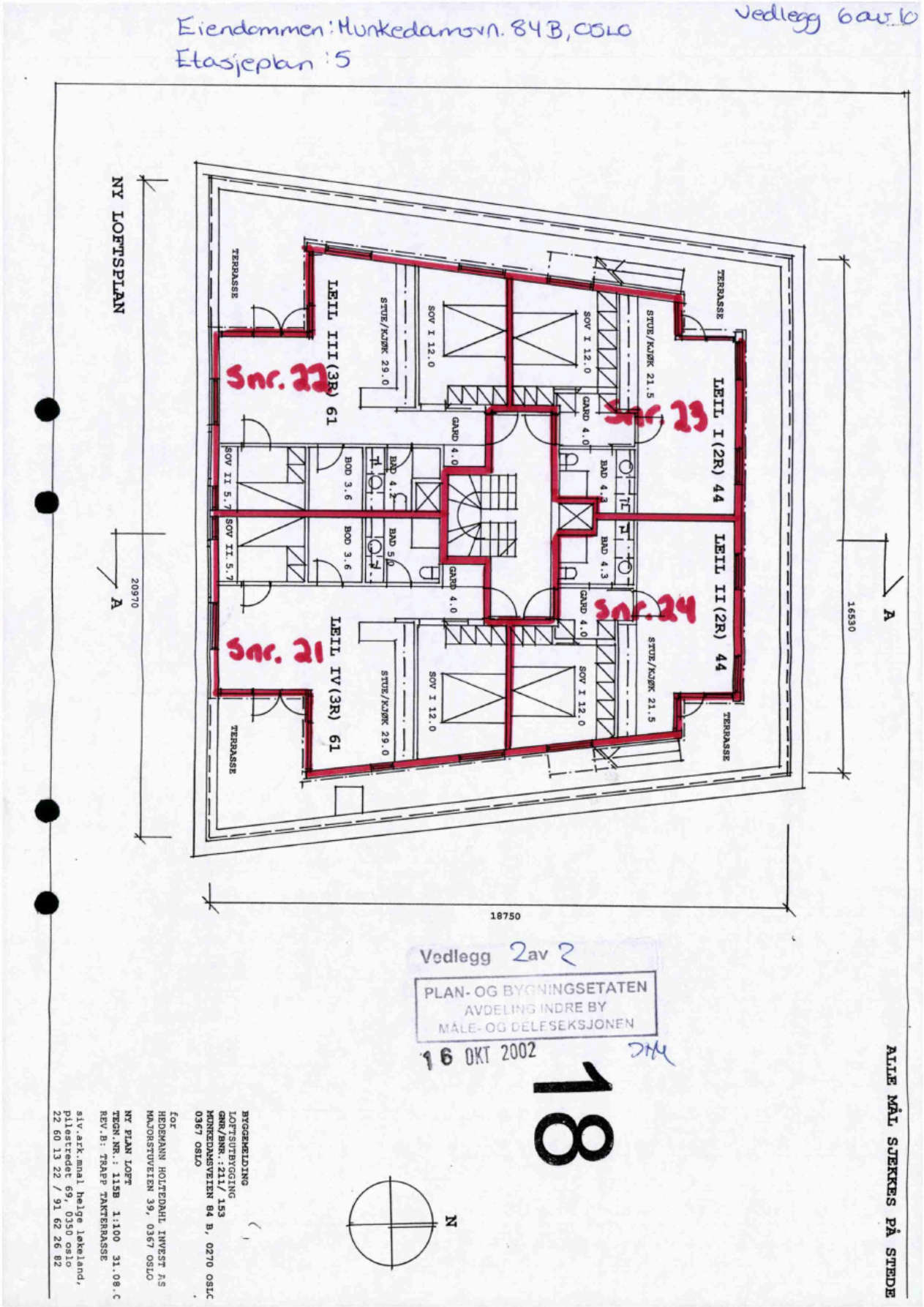
Dato	Stempel og underskrift
16 OKT 2002	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN [signature]

Noter:

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

Eiendommen: Munkedamsvn. 84B, OSLO
Etasjeplan: 5

Vedlegg 6 av 6



Vedlegg 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
16 OKT 2002

18

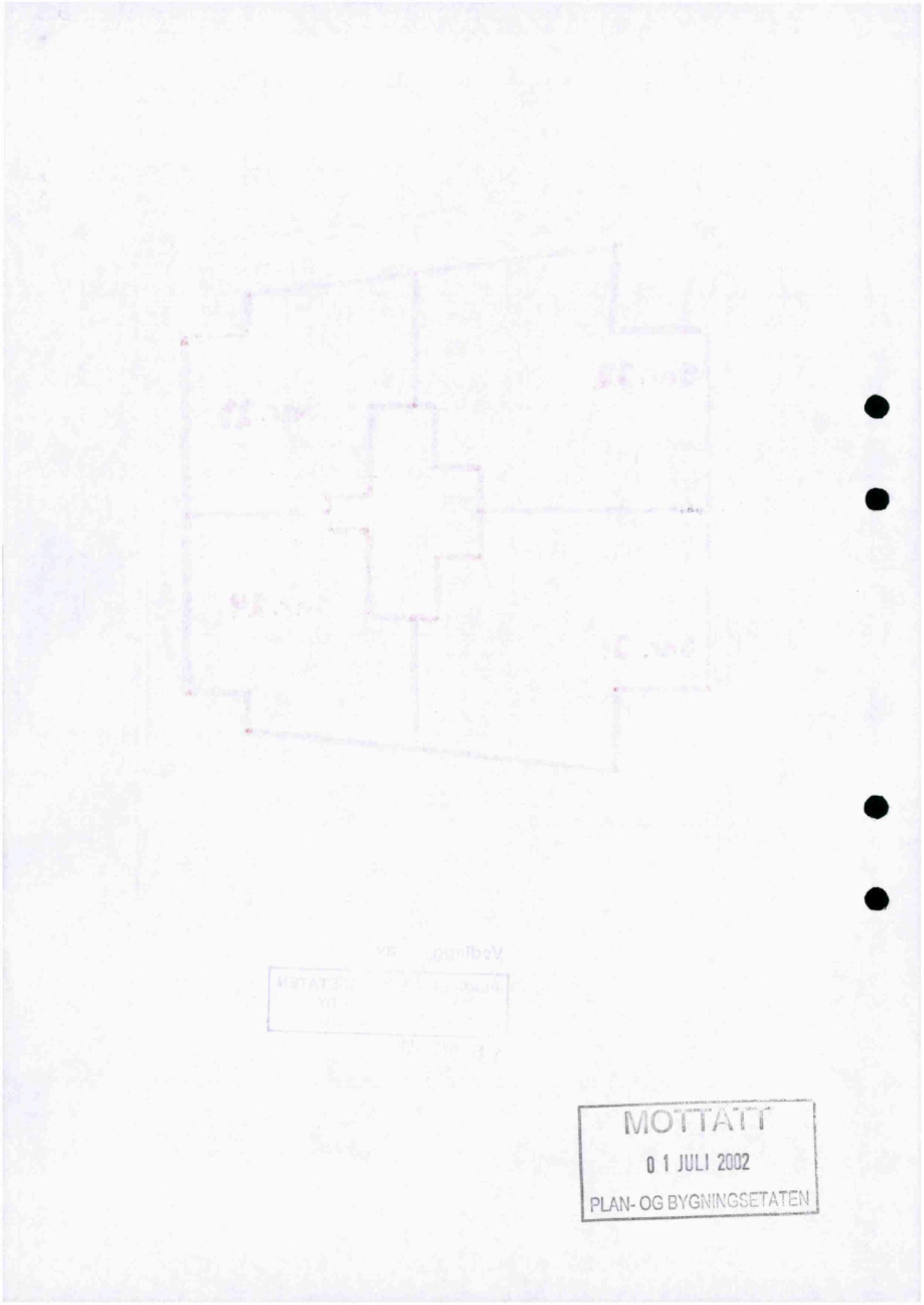
BYGGEMELDING
LOFTSUTBYGGING
GNR/BNR.: 211/ 153
MUNKEDAMSVEIEN 84 B, 0270 OSLO
0367 OSLO

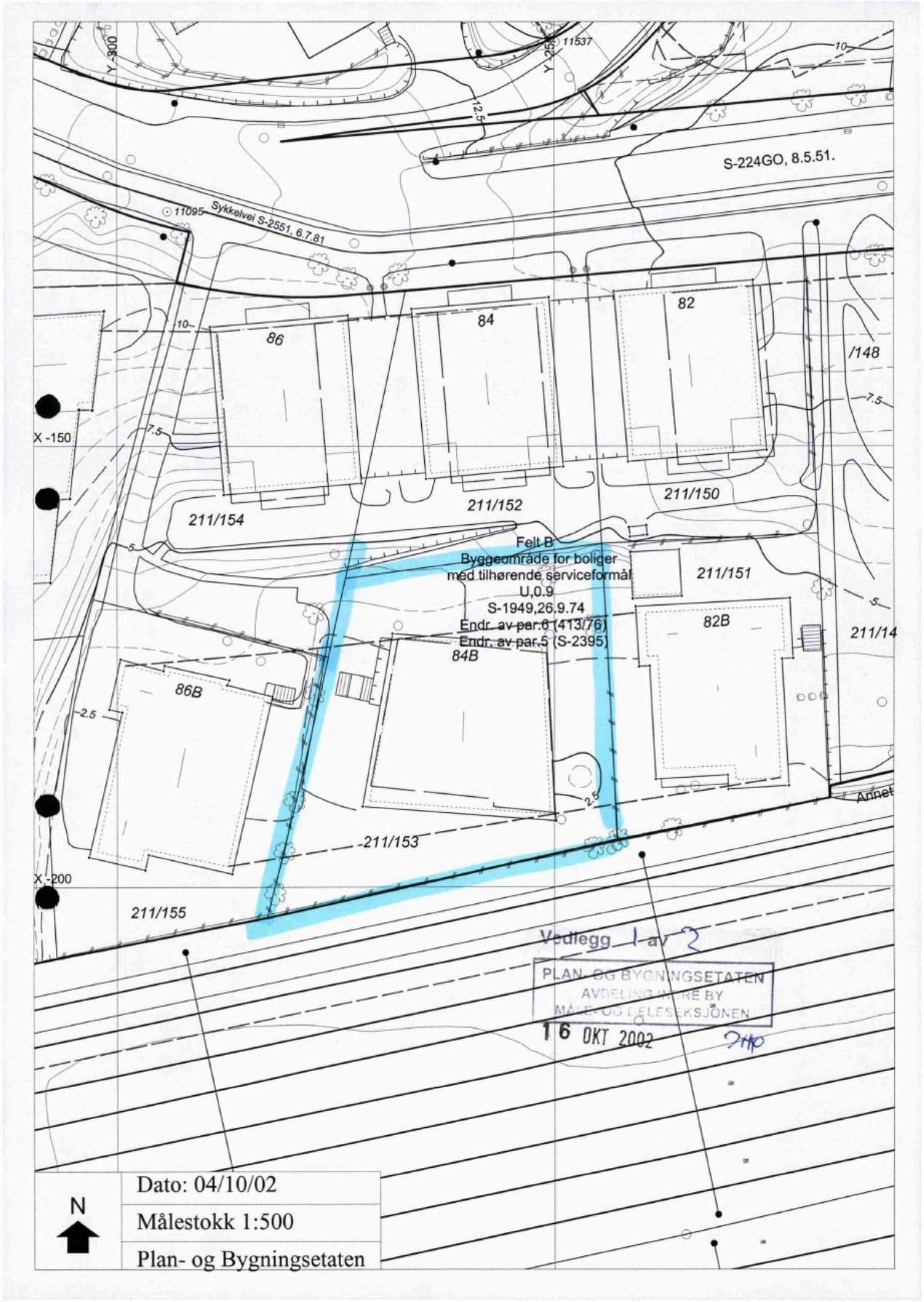
for
HEDEMANN HOLTEDAHL INVEST AS
MAJORSTUVEIEN 39, 0367 OSLO

NY PLAN LOFT
TEGN.NR.: 115B 1:100 31.08.0
REV.B: TRAPP TAKTERRASSE

siv.ark.mnal helge lekeland,
pilestredet 69, 0350 oslo
22 60 13 22 / 91 62 26 82

ALLE MÅL SJEKKES PÅ STEDE


MOTTATT
0 1 JULI 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


11537
12.5
S-224GO, 8.5.51.
11095
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
86
84
82
/148
X -150
211/152
211/150
211/154
Felt B
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U,0.9
S-1949,26.9.74
Endr. av par.6 (413/76)
Endr. av par.5 (S-2395)
211/151
82B
84B
86B
211/153
X -200
211/155
Vedlegg 1 av 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
16 OKT 2002
N
Dato: 04/10/02
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

dnr. 8368 / 75
avsendt 30/4

Begjæring
til
Byskriveren i Oslo

Gnr. 211 Bnr. 153

Undertegnede eiere av eiendommen Munkedamsveien 84 b, Oslo, begjærer med dette eiendommen delt i 20 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen Munkedamsveien 84 b, som tilsvarer fordelingsbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 2.500,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av den første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike med denne panterett etter inntil 80 % av en av styret godkjent takst.

Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved vesentlig mislighold er en sameier forpliktet til å fraflytte sin leilighet og til å overdra sin ideelle andel til ny sameier som på forhånd må godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Br.areal m^2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
1	101	1	79	2	79/1228
2	102	1	80	3	80/1228
3	103	1	63	2	63/1228
4	104	1	63	2	63/1228
5	105	1	22	1	22/1228
6	201	2	79	2	79/1228
7	202	2	80	3	80/1228
8	203	2	63	2	63/1228
9	204	2	63	2	63/1228
10	205	2	22	1	22/1228

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Br.areal m^2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
11	301	3	79	2	79/1228
12	302	3	80	3	80/1228
13	303	3	63	2	63/1228
14	304	3	63	2	63/1228
15	305	3	22	1	22/1228
16	401	4	79	2	79/1228
17	402	4	80	3	80/1228
18	403	4	63	2	63/1228
19	404	4	63	2	63/1228
20	405	4	22	1	22/1228

Begjæringen fremsettes i 3-tre eksemplarer, herundertinglysnings-gjenpart.

Vedlagt følger:

1. Erklæring av 21. januar 1975 fra Oslo byplankontor
2. To sett bekreftede tegninger av eiendommens etasjeplan samt situasjonsplan.
3. Fullmakt.

Oslo, 28. april 1975.

Tor Eva Andreas Todd
ifølge fullmakt

8368

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

I/S Andenæshus
Hegdehaugsveien 36
OSLO 3

Denne sak behandles av:
Ark.ass. Sven Sandberg

Vår sign. SAS/RBØ J. nr. 203/75 Sak nr. Deres ref. Datum 27/jan. 1975

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Munkedamsveien 84 B
Deres brev av 9. januar 1975.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre riving eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på Munkedamsveien 84 B i Oslo.

Helene Kobbe

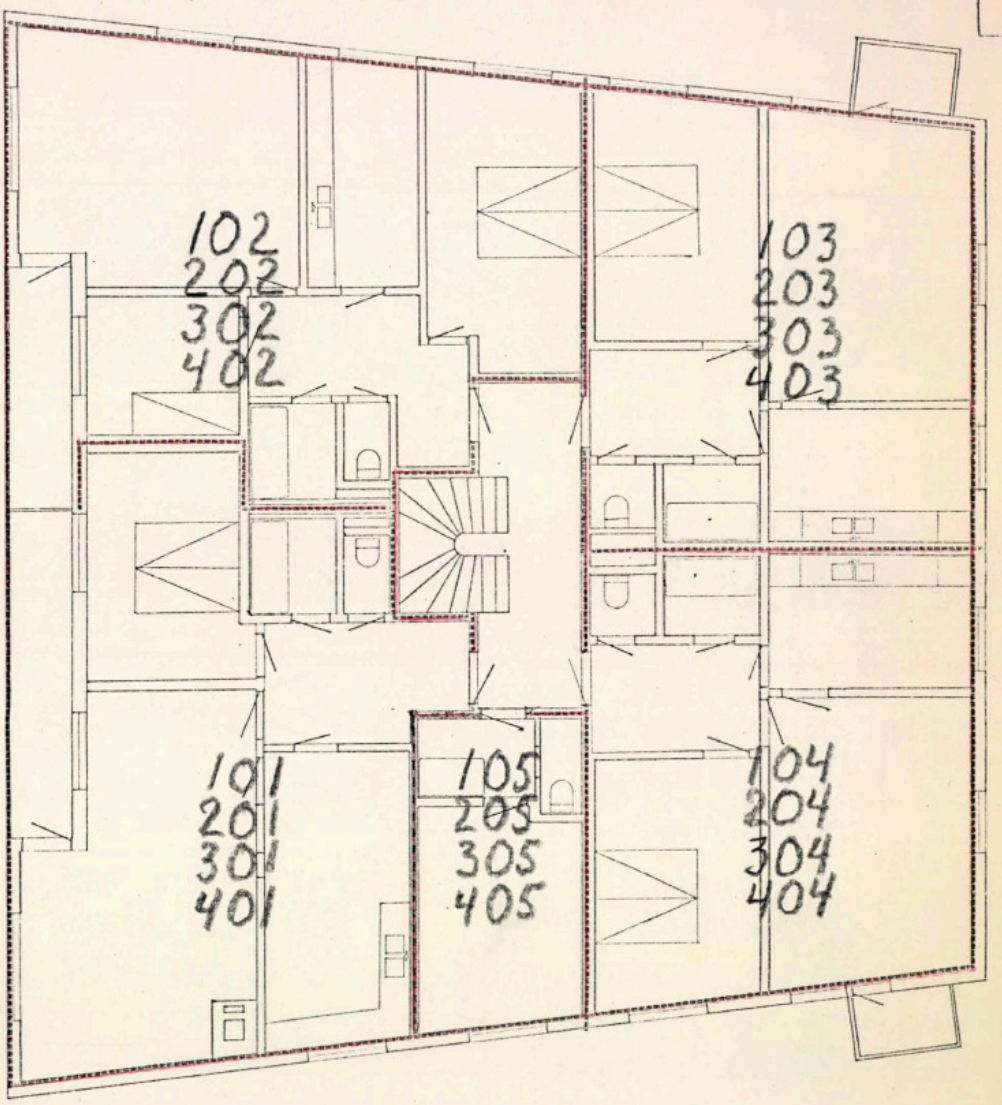
A.G.Bjerke

Rett kopi bekreftes.

Advokat
Leif Chr. Hartsang jr.

ANDVORD

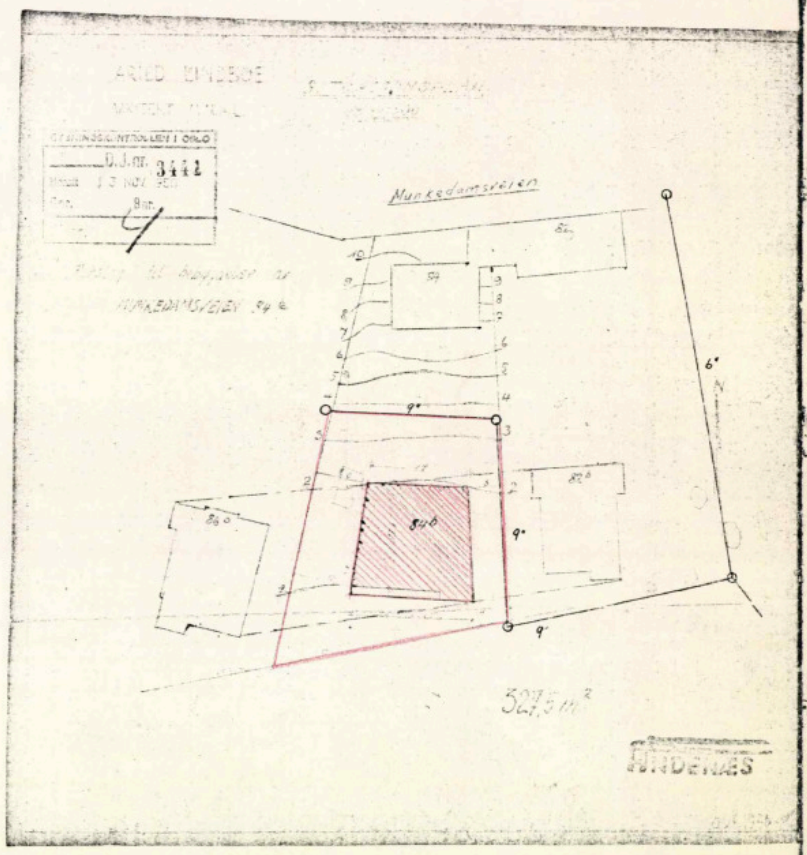
Eiendommen Munkedamsvn. 84 b, Oslo.
Etasjeplan: 1. 2. 3. og 4. etasje.
[redacted].
Leilighetsnr.: 101 - 105 301 - 305
201 - 205 401 - 405



Rett kopi.
Advokat
Leif Chr. Hartsang jr.

Eiendommen Munkedamsvn. 84 b, Oslo.

Situasjonskart.



Rett kopi.

Advokat
Leif Chr. Hartsang jr.

DAGBOKFØRT

26.OKT.88 073359

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Eier av gnr. 211, bnr. 154, Munkedamsveien 86, Oslo gir herved gnr. 211, bnr. 153, Munkedamsveien 84B, Oslo rett til uhindret adkomst over følgende deler av gnr. 154:

1. Eksisterende vei langs eiendommens vestre grense.
2. Vei i 3 meters bredde langs eiendommens søndre grense.

Opparbeidelse av veien langs den søndre grense utføres og bekostes av eier av gnr. 211, bnr. 154. Senere vedlikehold og drift av veien besørges og bekostes av gnr. 211, bnr. 153.

Vedlikehold og drift av den eksisterende vei langs eiendommens vestre grense, besørges og bekostes av gnr. 211, bnr. 153 og 155 (Munkedamsveien 86B) i fellesskap. Utgiftene fordeles mellom de 2 eiendommene i forhold til antall leiligheter i hver av eiendommene.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr. 211 og bnr. 154 kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Oslo Veivesen.

Oslo, den

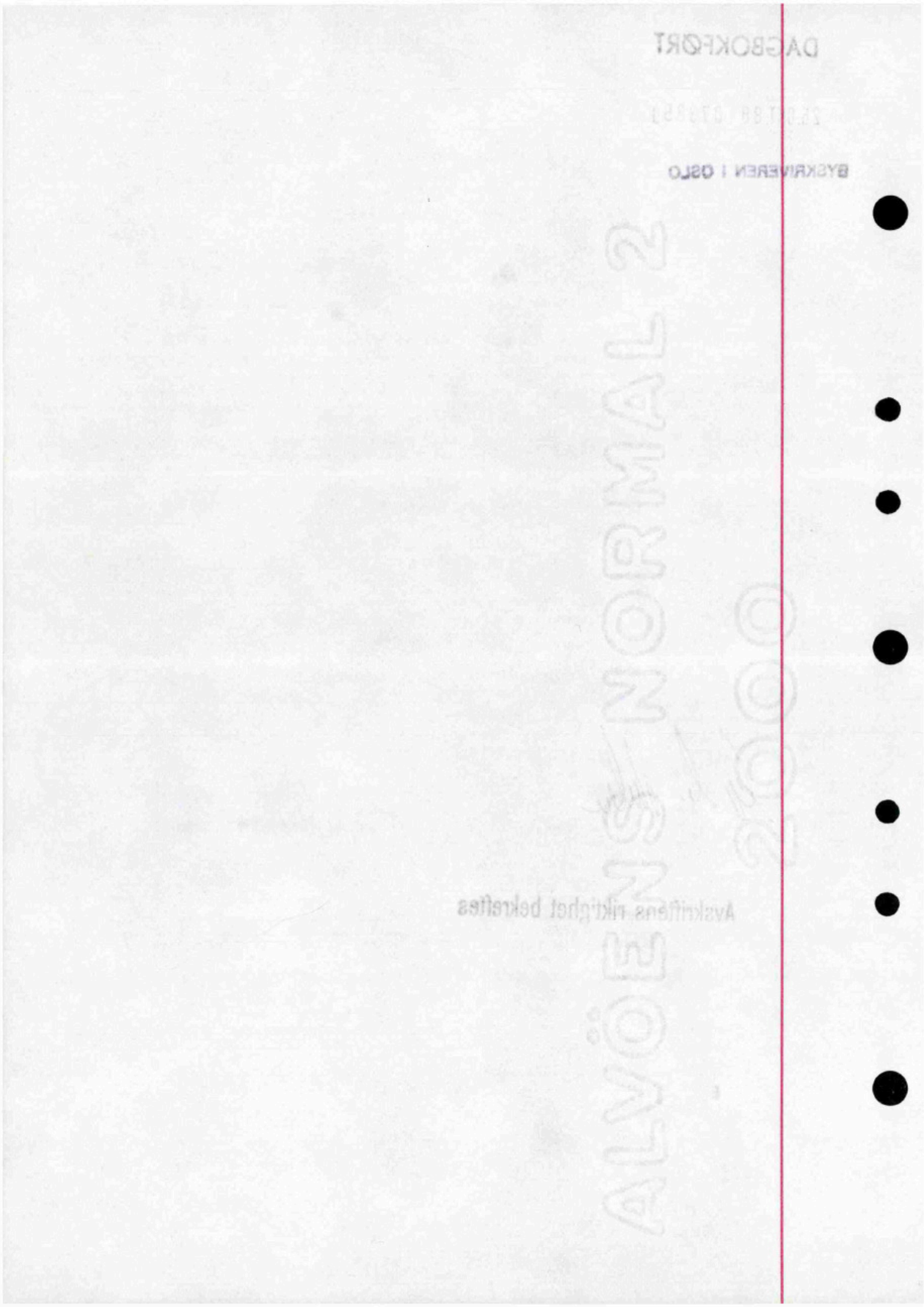
Som eier av gnr. 211, bnr. 154:

Moderne Bygg A/S

Inge N. Dolve

Kikkan Landstad

Avskriftens riktighet bekreftes

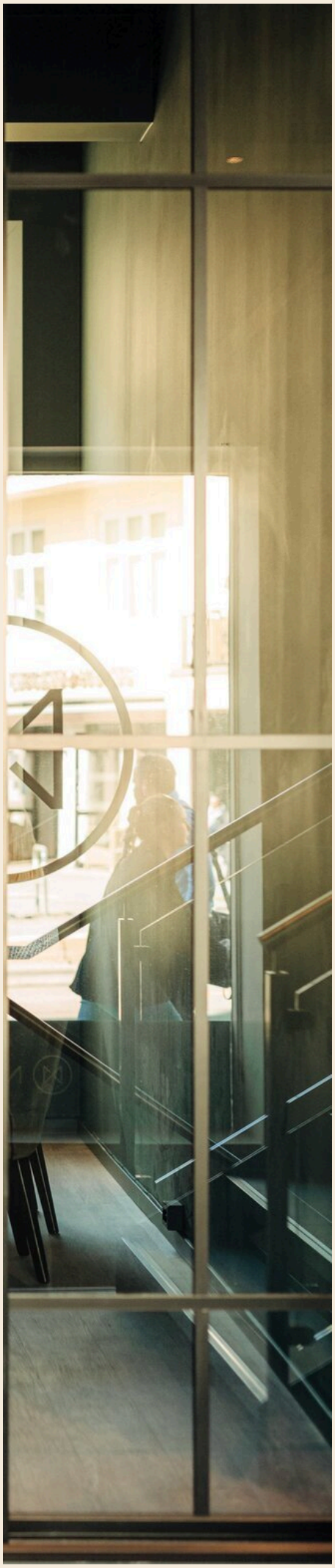

ALVÖ NORMAL 2

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0183/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 84B 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 153, snr 18 (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:

Bjørn Johan Grini

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533