

Munkengveien 1



Velkommen til

Munkengveien 1



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Smestad/Heggeli

Påkostet 3-roms topp-/endeleilighet med solrik, privat takterrasse. Høy standard. Garasjeplass m/el. Peis. Felles hage

Prisantydning	10 700 000,-
Omkostninger	268 850,-
Totalpris	10 968 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 897,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1987

Ansvarlig megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en gjennomført og innbydende leilighet i øverste etasje, beliggende i et hyggelig og veldrevet sameie i enden av en blindvei – her bor du barnevennlig og trafikksikkert. Leiligheten er betydelig oppgradert de siste årene med lekre materialvalg og plassbygde løsninger. Her bor du luftig og skjermet med vinduer på tre sider og flott utsyn over nærområdet.

- Kvaliteter:
- -Peis fra 2020
- -Garasjeplass med elbillader
- -Nytt bad (2022) og kjøkken (2020) med moderne løsninger
- -Rikelig med lagringsplass i kjellerbod, lagringsloft og innvendige kott
- -Ca. 111 kvm gulvareal med enstavs eikeparkett og varmefolie i alle rom
- -Skjermet vestvendt takterrasse (ca. 6 kvm) med sol fra ca. 12 til solnedgang
- -Sameie med 11 seksjoner, nytt yttertak og nylig installert opplegg elbillading

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og omkledningsrom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 6 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.


7,52 m
2,79 m
Kneloft
VB
Takterrasse
3,00 m
2,28 m
2,35 m
Bad
VM
2,76 m
3,73 m
2,11 m
Stue/Kjøkken
Peis
Skap
Entré/Gang
1,51 m
2,25 m
Soverom
Soverom
Skap
Skap
Omkl. Rom
2,92 m
2,37 m
Kneloft
2,12 m
1,22 m
2,84 m
2,12 m
2,12 m





































































Informasjon

Munkengveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0420/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Munkengveien 1, 0376 OSLO
Gnr 32, bnr 21, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 21, snr 12 (ideell andel 2/24) i Oslo kommune

Selgere
Claudia Marie Ruud
Stein Inge Benjaminsen

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 981 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og omkledningsrom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 6 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 8 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) eks. kneloft og innredet knevegg er oppmålt til ca. 111 m².

Kaldtloft er ikke måleverdig areal pågrunn av lav takhøyde og ikke tilfredsstillende gulv over hele loftet. Loftet utgjør ca. 55 m².

Solforhold

På eiendommen er det morgensol, ettermiddagssol og kveldssol.
På balkongen kommer solen rundt 12/12:30 til solnedgang.

Innhold

Entré/gang, bad, to soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken med utgang til ca. 6 kvm solrik, privat takterrasse.

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på ca. 8 kvm.
- Kryploft med ca. 55 kvm gulvareal (ikke målbart areal)
- Garasjeplass med elbillader.
- Solrik, felles hage.

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

Standard

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.

Standard:
Velholdt leilighet med god standard.

Vinduer:
Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2021, 2022, 2024. TG: 1.

Vinduer i soverom og mot takterrasse med tolags isolerglass, fra byggeår. Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører:
Skyvedør til takterrasse med tolags isolerglass, produsert i 1991. Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
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.

Takterrasse:
Takterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m^2.
Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall- og trekonstruksjon med malt trepanel og glassfelt. Ny sveisemembran i takterrassen i regi av sameiet fra 2021.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue/kjøkken. TG: 1.

Ventilasjon, varme og sanitær:
Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 187 liter, produsert i 2020, montert i kneloft. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.
Stakeluke er lokalisert i kneloft.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i enkelte vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Styringsbryter under dimmer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende i bad.
Tilstandsvurdering: Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2.

Elektrisk anlegg:
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 entre.
Samsvarserklæringer for anlegget er fremvist og foreligger i digital boligmappe.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2020.
- 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.
TG: 1.

Elektrisk oppvarming:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i samtlige rom.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, vinkjøler, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Rotpunkt kjøkkeninnredning fra 2020.
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:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med fliser og enstavs parkett.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom og et soverom. TG: 1.

Bad:
Dokumentasjon:
Badet er i følge eier pusset opp i 2022. Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser. Rennesluk i plast i dusjsone og sluk i plast under badekar. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate og benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med fast felt og innfellbar dør i herdet glass, to servanter og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
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.
TG: 2.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. TG: IU.

Brannskille
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist og foreligger i digital boligmappe.

Lovlighet:
Avvik fra godkjente plantegninger datert 24.09.1993:
Dagens omkledningsrom er opprinnelig byggesøkt som "bod", arealet er omtalt etter dagens bruk.

Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader. Garasjeplass er registrert med ideell andel 2/24, matrikkel gnr 32, bnr 21, snr 12.

Strømforbruk på elbillader er tilknyttet seksjonen og faktureres etterskuddsvis via felleskostnader.

Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker. Ifølge sameiets vedtekter punkt 3.

I tillegg har sameiet 3 stykk parkeringsplasser for gjester.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

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

2024:
- Malt alle innvendige vegger unntatt våtrom. Utført av Malermester Nelson.
- Enkelte nye vinduer

2022:
-Pusset opp bad

2020:
- Ny kjøkkeninnredning
- Ny peis

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: Nordbyggservice AS. 2022 - totalrenovert, regi av tidligere eiere.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Nordbyggservice AS, i 2022 , i regi av tidligere eiere.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordbyggservice AS, i 2022 i regi av tidligere eiere.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis: Ny peis satt inn fra Romotop Heat, i 2020, regi av tidligere eiere. Tak: Storo Blikenslager As - hele taket er rehabilitert i 2021, i regi av sameiet og tidligere eiere. Terasse: nytt Rekkverk av metall, tre og glass i regi av tidligere eiere.

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

Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe, verken tidligere eiere eller vi i dag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El tilsyn gjennomført av Rejlers Elsikkerhet As, 17.01.2023, regi av tidligere eiere. Elektrikergruppen As - byttet sikringsskap, installert spotter, varmefoile i alle gulv, nye termostater og satt opp fler kurser til kjøkke, regi av tidligere eiere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 17.01.2023, el tilsyn , regi av tidligere eiere.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saptec Pro, regi av tidligere eiere og sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingenting vi kjenner til, annet enn at hovedkranen ute og inne ble skiftet ut i 2022.

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
Eventuell kommentar: Terasse bygd inn i ca. 1997. Alt godkjent.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløpsnett.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, kun av faglært. Elektriker Gruppen AS. Byttet sikringsskap, installert spotter, varmefolie i alle gulv, nye termostater, satt opp flere kurser til kjøkken. Regi av tidligere eiere.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ike behov da leiligheten ligger i 3 etasje

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
Eventuell kommentar: Tidligere eier har nevnt at det har vært påvist noe form for fukt i kjeller(felles) med normale verdier. Ellers ingenting.

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.
Ja
Beskriv: Har vært tidligere funn av én rotte, men sameiet har avtale med Rentokil som sjekker jevnlig. Ikke sett eller hørt noe siden det ble informert om, høsten 2024.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten ved salg, gjort september 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten ved salg, gjort september 2025

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?
Ja
Beskriv: Seksjon 4 har søkt om å få bygge ut veggen på eksisterende balkong.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 3. etasje med takterrasse.
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader, ifølge eier.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk kledd med malt trepanel og pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue/kjøkken.
- Vaskemaskin/tørkemaskin + støydempere under
- To kommoder i hovedsoverom.
- 1 kommode på gjesterom.

Lysekrone og kommoder kan kjøpes etter avtale om ønskelig.

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

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

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

Adgang til utleie

Seksjonene i sameiet kan, med samtykke fra styret, leies ut. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, vedtak gjort av årsmøtet og vedtak gjort av styret.

Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
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

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i entré, walk-in og baderom.
Varmefolie i alle øvrige gulvflater.

I tillegg peis (ny 2020) i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk:
4 123 kWh for 2024 (fra august-desember)

Ved:
Selger har benyttet Hoggestabben som leverer på døren kostnadsfritt. Kr. 1650,- for 30 sekker.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 897,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renhold fellesarealer, snørydding, forretningsførsel/regnskap, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader 3 897,-
Akonto renter 0,-
Akonto avdrag 0,-
Totale felleskostnader pr. mnd per tiden er kr. 3 897,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Felleskostnader er planlagt justert årlig etter konsumprisindeksen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 897,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 2 292,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 292,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 026 978,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 107 912,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseiere administrerer og håndterer tv/strømmetjenester selv, etter eget behov. Selger har betalt ca. 740,- for egen ordning per mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Munkengveien 1, orgnr. 971 271 922

Om sameiet

Boligsameiet Munkengveien 1 består av 12 seksjoner. Seksjonene 1-11 er boligseksjoner, mens seksjon 12 består av garasjeanlegg.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vedtak årsmøte 2025:
Ny styreleder.

Reseksjonering av tilbygg på sin terrasse i seksjon 5:
Vedtak 1: Tinglysning av påbygg enstemmig vedtatt av oppmøtte på årsmøte. Vedtak krever samtykke av samtlige seksjonseiere og styret vil innhente samtykke av øvrige seksjonseiere i etterkant av årsmøtet.
Vedtak 2: Enstemmig vedtatt at styret sikrer oppdatering av forsikringsavtale med areal knyttet til påbygg, men inntil en tinglysning og tilhørende justeringer av felleskostnader er på plass holder ikke sameiet vedlikeholdsansvar for påbygget.

Endring av vedtekter – Parkering:
Vedtak: Det ble med 6/7 stemmer vedtatt endring av vedtekter knyttet til utleie av parkeringsplass. Tekst legges til vedtekter endres:
«Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker".

Teliaavtale for TV og strømmetjenester:
Vedtak: Oppsigelse eller reforhandling av tv/strømmeavtale med Telia enstemmig vedtatt. Seksjonseiere administrerer og håndterer tv/strømmetjenester selv, etter

eget behov.

Vedlikehold av bygning:
Styret har mottatt bygningsrapport fra Diils og vil sette opp en vedlikeholdsplan etter anbefalt prioritet fra bygningsinspeksjon og iht vedlikeholdsbudsjett for 2025.

Brannsikring:
Styret undersøker mulighet for seriekobling av brannvarslere i fellesområde.

Utdrag fra årsberetning:
- Det jobbes med vurdering av bygningsmasse og vedlikeholdsplan.
- Desember 2024 bøe det gjennomført oppgradering av belysning i kjellergang mellom garasje og trappeoppgang(sensor), samt belysning i bodområdet.
- Utført vedlikeholdsarbeid på felles ventillasjonanlegg grunnet støy og dårlig avtrekk i lelilighet. En vifte ble skiftet.
- Avdekket vannlekkasje i tak i garasjeanlegg 23. mars 2025. Årsaken skyldtes spyling av balkong i seksjon 3 som delvis ligger over garasjetak. Styret ,elder forsikringssak.
- Vaktmestertjenester i trappeoppgang utføres av Rent Hus.
- Innhentet tilbud fra If, og vurdert eksisterende forsikringsordning som mer konkurransedyktig. Revurdering gjøres etter eventuell reseksjonering av seksjons nr 5.
Det ble i 2024 avdekket at bygningsareal som ligger til grunn i nåværende forsikringsordning avviker med va. 100 kvm sammenliknet med faktisk bygningsmasse. Styret anbefaler at bygningsarealet i forsikringsavtalen justeres uavhengig av tinglysning av på bygg i seksjons nr 5. Det lar seg ikke gjøre å forsikre påbygg i seksjon 5 separat.
- Det ble ved befaring av bygningsmassen 5. mars 2025 observert en rotte i kjellerområdet. Rentokil ble innkalt og gjennomførte inspeksjon og sjekk av feller samme dag. Styret oppfordrer videre at beboerne passer på å undersøke egne boder for sprekker/innganger/spor etter rotter og sikre at dørene mellom bod og garasje til enhver tid holdes lukket. Styret følger opp videre dialog med Rentokil for videre sikring.
- Det ble åpnet et offentlig skifte i en seksjon. Utestående felleskostnader for seksjonen vil ikke bli betalt før boet er gjort opp. Styret kan gjøre krav på utestående felleskostnader ved å gjennom å sende tvangsdekning til Namsfogden for å tvangsselge leiligheten. Dette ,å gjennomføres inntil to år etter at kravet har oppstått- Styret vurderer å sende tvangsdekning til Namsfognden etter videre dialog med bobestyrer.
- Utarbeidet branninstruks for sameiet.
- Gjennomført elstilsyn av felles elanlegg i sameiet februar 2025. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
- Gressklipping ble utført på dugnad av seksjonseiere iht. rulleringsplan.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felles låns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle

konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ifølge vedlagte årsberetning og protokoll 2025.

Styreleder informerer per 22.09.25:
Det er planlagt fasadeoppgradering, trolig i 2026. Oppgarderingen innebærer fasadevask og maling av fasade på begge sider. Det er p.t. ikke innhentet tilbud og kostnader forbundet med prosjektet er dermed ikke klart p.t. Det ble konkludert på årsmøte at det er mulig å innhente ekstraordinær kapital fra beboerne. Planen er å finansiere prosjektet med mest mulig fra sameiets oppsparte midler kombinert med noe ekstra innbetaling fra beboerne om nødvendig. Det er utover dette ikke planalgt andre, større arbeid p.t.

Styret har mottatt rapport fra befaringen av bygningsmassen og det er i følge styreleder ingen akutte funn men vedlikehold som er av jevnlig/løpende karakter. En del av det som kom frem i rapporten var fasadeoppgraderingen. Tak ble oppgradert for noen år siden.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører, 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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207848689
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo kr. 477 658,- per 15.09.2025
Innfrielsesdato: 30.12.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har etablert ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Denne seksjonen har benyttet seg av ordningen og har p.t. andel kr. 0,- av felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 618,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 46 634,- og ble vedtatt ført opp mot udekket tap. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 15 732,-.

Driftskostnader har et positivt avvik på kr. 30 131,- mot budsjett, og skyldes i hovedsak at planlagt drenering garasje og bestilling av bygningskontroll og vedlikeholdsplan ikke ble utført i 2024.

I posten drift og vedlikehold er det lagt opp til bestilling av befaring og utarbeidelse av vedlikeholdsplan, samt gjennomføring av anbefalte tiltak fra vedlikeholdsplanen, herunder blant annet etablering av rist ved garasjeport, og tetting av utvendige ventiler og innvendige sprekker/hull i kjelleområdet knyttet til skadedyrkontroll.

Budsjetterte driftsinntekter for 2025 er økt med 3,6% sammenliknet med budsjett for 2024. Økningen skyldes KPI-justering av felleskostnader.

Felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025. Felleskostnader har stått uendret i mange år, og styret anbefaler at det legges opp til en årlig KPI justering av felleskostnader for å ta høyde for økte kostnadsnivå- Budsjettet for 2025 legger til grunn en økning i felleskostnader på 3,6% (SSB, endring i KPI Februar 2024-Februar 2025).

I følge styreleder per 22.09.25 det ikke planalgt når felleskostnadene blir justert etter konsumprisindeksen, men trolig ved årsskifte til 2026.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad organiseres av sameiets styre og holdes vanligvis vår og høst.

Beboerne er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet.

Gressklipping utføres på dugnad av seksjonseiere iht. rulleringsplan.

Innvendig vedlikehold av hver seksjon med tilhørende kjellerbod påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

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

Se vedtekter pkt. 6. og husordensregler for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets utearealer. Iht. husordensregler pkt. 8.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80297105

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 106 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt.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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et ettertraktet strøk på Oslo vest, kjent for elegante villaer, frodige omgivelser og kort avstand til både urbane fasiliteter og naturopplevelser. Beliggende sentrumsnært, men allikevel utenfor bykjernen. Et ettertraktet og meget barnevennlig boligområde mellom Heggeli og Smestad i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Et grønt og flott nabolag som har blir tatt vare på. Og herfra er det fine turmuligheter til blant annet Smestaddammen, Vestre gravlund og Frognerparken/Vigelandsparken.

Sameiet ligger barnevennlig og trafikksikkert til i enden av blindveien Munkengveien. Nærområdet byr på store grøntområder, lekestativer, idylliske bekkefar, samt fiskemuligheter i Nedre Smestaddammen. I tillegg er det flere idrettslag i området.

Buss og T-bane er rett ved og det er ellers kort gåavstand til trikk i sentrum ved Majorstuen.

Kiwi, Joker og Extra innenfor gangavstand. Det er videre kort vei til Vinderen sentrum som har et bredt butikk og servicetilbud. Her finner man dagligvarebutikker, treningssentere, apotek, vinmonopol, kaféer/restauranter, klær/interiør butikker, lege/tannlege, massasjetjenester osv.

Frognerparken ligger også i nærheten, som med sine 467 mål er den klart største parken i Oslos indre by. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, og i øst ligger populære Frognerbadet og Frogner stadion. Bygdøy ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun ett T-banestopp til Majorstuen. Videre kan du gå nedover Bogstadveien som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder.

Vest for Smestad ligger Mærradalen og følger du Sørkedalsveien kommer du til idylliske Bogstadvannet, et populært badested for folk i Oslo-området. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Skoler og barnehager

Tilhører her Vinderen barneskole. Elever går videre til Ris skole.

Barnehager i nærheten er blant annet Villa Borgen barnehage, Dalskroken barnehage og Smestad barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument dater 31.12.1908. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen for ombygging fra enebolig til flermannsbolig, datert 22.11.1994.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse bad, takterrasse og vinduer mot terrasse, datert 29.01.1997.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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. Følgende avviker:
- Dagens omkledningsrom er opprinnelig byggesøkt som "bod", arealet i rapporten er omtalt etter dagens bruk. I byggetegning for omgjøring til flermannsbolig fra 1989 er omkledningsrom en del av et av dagens soverom.
- I byggemeldt tegning fra 1989 mangler det rombenevnelser for soverommene og stue. Dog kommer rombenevnelser tydelig frem i byggetegning fra 1993.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt i vedlagte byggetegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
- S-2477: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Dals- veien, Holmenveien og Solskinnsveien og for Gjøaveien, Munkeng- veien, Smestadveien og for drosjeholdeplass på gnr. 32, bnr. 283, Smestad. (Vei 180).
- S-4220: Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (småhusplanen). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Heggelibakken 2. Saken gjelder etablering av interntrapp mellom 2. og 3. etasje og nye ventilasjonsaggregater. Tillatelse gitt 2023. Saksnummer 202300194.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300194

Det foreligger pågående byggesak i Heggelibakken 7. Saken gjelder oppføring av garasje. Tillatelse gitt 2023. Saksnummer 202305552.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305552

Det foreligger pågående byggesak i Munkengveien 4 G. Saken gjelder oppføring av tomannsbolig. Rammetillatelse gitt 20.02.2025. Saksnummer 202315717.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315717

Det foreligger pågående byggesak i Sørkedalsveien 72. Saken gjelder bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Tilltalse gitt april 2025. Saksnummer 202552224.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552224

Eiendommen er under områderegulering Smestad. Saksnr 201808705. Denne saken fortsetter i sak 2025/06951.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201808705

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Selger har blitt informert om et forslag som gjelder utbygging av seksjon 6 i 2. etasje. Det er ønskelig å få et ekstra soverom på balkongen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/21/10:
02.11.1906 - Dokumentnr: 62 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1964 - Dokumentnr: 5384 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1985 - Dokumentnr: 75906 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1987 - Dokumentnr: 58246 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere
Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av 1 kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet.

08.12.1987 - Dokumentnr: 81846 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000 MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1987 - Dokumentnr: 81846 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/1189
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

301/32/21/12:
02.11.1906 - Dokumentnr: 62 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1964 - Dokumentnr: 5384 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1985 - Dokumentnr: 75906 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1987 - Dokumentnr: 58246 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1987 - Dokumentnr: 81846 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Næring
Sameiebrøk: 227/1189
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 398,- 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. 3 625,-.

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 23. september 2025

Ansvarlig megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

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.

Vedlegg

Munkengveien 1

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MUNKENGVEIEN 1, 0376 OSLO

Gnr: 32 Bnr: 21 Seksjon: 10
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/09/2025
Utskriftsdato:	22/09/2025
Oppdragsnummer:	98252
Referansenr:	11656

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med takterrasse.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader, ifølge eier.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

– Malt alle innvendige vegger.
– Enkelte nye vinduer.

2022: Pusset opp bad.

2020:

– Ny kjøkkeninnredning.
– Ny peis.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1987, 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 (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Claudia Marie Ruud
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Claudia Marie Ruud & Stein Inge Benjaminsen , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 32 Bnr: 21 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 106 m²
Eierbrøk seksjon:	105 / 1189
Hjemmelshaver:	Claudia Marie Ruud & Stein Inge Benjaminsen
Adresse:	Munkengveien 1, 0376 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	22/09/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	15/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	24/09/1993		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1987

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	104	104	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	104	104	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	
Loft		Loft

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
3. etasje	104	0	0	6
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	104	8	0	6
Sum BRA:	112			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) eks. kneloft og innredet knevegg er oppmålt til ca. 111 m². Kaldtloft er ikke måleverdig areal pågrunn av lav takhøyde og ikke tilfredsstillende gulv over hele loftet. Loftet utgjør ca. 55 m².

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 betong- og bindingsverk kledd med malt trepanel og pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Lovlighet

Beskrivelse: Avvik fra godkjente plantegninger datert 24.09.1993:
- Dagens omkledningsrom er opprinnelig byggesøkt som "bod", arealet er omtalt etter dagens bruk.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist og foreligger i digital boligmappe.

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 to- og trelags isolerglass, produsert i 2021, 2022, 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i soverom og mot takterrasse med tolags isolerglass, fra byggeår.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til takterrasse med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og 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 følgende rom: Stue/kjøkken.

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: Takterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m². Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall- og trekonstruksjon med malt trepanel og glassfelt.

Ny sveisemembran i takterrassen i regi av sameiet fra 2021.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 187 liter, produsert i 2020, montert i kneloft.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.
Stakeluke er lokalisert i kneloft.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i enkelte vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Styringsbryter under dimmer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

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

Tilstandsvurdering: Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

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 entre.

Samsvarserklæringer for anlegget er fremvist og foreligger i digital boligmappe.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2020.
- 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.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i samtlige rom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

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. Steinkompositt benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, vinkjøler, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Rotpunkt kjøkkeninnredning fra 2020.

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 og enstavs parkett.

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

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom og et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022. Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser. Rennesluk i plast i dusjsone og sluk i plast under badekar. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate og benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og innfellbar dør i herdet glass, to servanter og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: 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. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal 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 særlig tunge 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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 (m²), 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.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Benjaminsen, Stein Inge	9578-5998-4-3072148	2025-09-22 08:10:31
Ruud, Claudia Marie	9578-5999-4-3449960	2025-09-21 21:27:38

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. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0420/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkengveien 1, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Claudia Marie Ruud, Stein Inge Benjaminsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80297105
Forsikret i: Gjensidige forsikring

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: Nordbyggservice AS. 2022 - totalrenovert, regi av tidligere eiere.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Nordbyggservice AS, i 2022 , i regi av tidligere eiere.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordbyggservice AS, i 2022 i regi av tidligere eiere .

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis: Ny peis satt inn fra Romotop Heat, i 2020, regi av tidligere eiere. Tak: Storo Blikenslager As - hele taket er rehabilitert i 2021, i regi av sameiet og tidligere eiere. Terasse: nytt Rekkverk av metall, tre og glass i regi av tidligere eiere.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe, verken tidligere eiere eller vi i dag.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El tilsyn gjennomført av Rejlers Elsikkerhet As, 17.01.2023, regi av tidligere eiere. Elektrikergruppen As - byttet sikringsskap, installert spotter, varmefoile i alle gulv, nye termostater og satt opp fler kurser til kjøkke , regi av tidligere eiere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.01.2023, el tilsyn , regi av tidligere eiere.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saptec Pro, regi av tidligere eiere og sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting vi kjenner til, annet enn at hovedkranen ute og inne ble skiftet ut i 2022.

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

Eventuell kommentar: Terasse bygd inn i ca. 1997. Alt godkjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløpsnett.

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

Ja

Beskriv: Ja, kun av faglært. Elektriker Gruppen AS. Byttet sikringsskap, installert spotter, varmefolie i alle gulv, nye termostater, satt opp flere kurser til kjøkken. Regi av tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Ikke behov da leiligheten ligger i 3 etasje

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har nevnt at det har vært påvist noe form for fukt i kjeller(felles) med normale verdier. Ellers ingenting.

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.
Ja

Beskriv: Har vært tidligere funn av én rotte, men sameiet har avtale med Rentokil som sjekker jevnlig. Ikke sett eller hørt noe siden det ble informert om, høsten 2024.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten ved salg, gjort september 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten ved salg, gjort september 2025.

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

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

Beskriv: Seksjon 4 har søkt om å få bygge ut veggen på eksisterende balkong.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0420/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ruud, Claudia Marie	2025-09-21	Benjaminsen, Stein Inge	2025-09-22

Identifikasjon: bankID Ruud, Claudia Marie

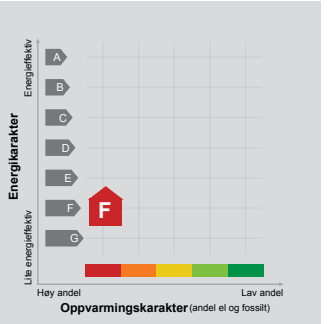
Identifikasjon: bankID Benjaminsen, Stein Inge

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Munkengveien 1
Postnummer	0376
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-171699
Dato	22.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0420/25 . Vår ref.: 3946-1-10 Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Munkengveien 1
Organisasjonsnr:	971271922
Seksjonseier:	Ruud, Claudia Marie
Medeier:	Benjaminsen, Stein Inge
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Munkengveien 1, 0376 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	32
Bnr.	21

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80297105.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Ja
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207848689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	477 658,00
Innfrielsesdato:	30.12.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 897,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820784868; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820784868; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 897,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	854,-
Fradragsberettigede kostnader:	72,-
Annen formue:	24 618,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207848689
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Håkon Lothe Hess pr. e-post

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3946
BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

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

Dato for årsmøtet:
3. april 2025 kl. 18:00, Munkengveien , seksjon 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Reseksjonering av tilbygg på seksjon 5, 1993
9. Endring av vedtekter - Parkering
10. Teliaavtale for tv og strømmetjenester

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til udekket tap]

Vedlegg

1. 3946 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000, fordelt på styreleder (50%) og styremedlemmer (25% hver).

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styreverv foreslås for 2024 med bakgrunn i at vervet innebar flere tidkrevende saker i 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Innstilling

Nåværende styreleder Jannicke Trøa planlegger salg av leilighet og det foreslås at ny styreleder velges på årsmøte for å sikre protokollføring ved endring av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

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

- TBD TBD

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

- Ingrid Simonsen
- Stig Fossum

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

- Jon Hovi

Sak 8

Reseksjonering av tilbygg på seksjon 5, 1993

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Seksjon 5 søkte i 1993 om få oppføre et tilbygg på sin terrasse på 18,36m². Som følge av påbygging ville seksjonens areal øke fra 106m² til 124m². Totalt areal for hele bygget ville dermed øke tilsvarende, og nevneren i sameiebrøken gikk fra 1189m² til 1207m². Telleren økte for seksjon 5, men forble uendret for øvrige seksjoner. Påbygget som seksjon 5 har bygget er oppført på seksjon 5 sin egen terrasse og har derfor ikke påvirket fellesområdene i sameiet, men økt det totale bygningsarealet (nevneren i sameiebrøken). Søknaden om påbygg og tinglysing av nye eierbrøker ble enstemmig vedtatt i ekstraordinært årsmøte 05.10.1993. Det foreligger bilder av referat fra møtet (orginaldokumentet er ikke lokalisert), samt opprinnelige søknad om tinglysning fra 1996.

I 2023 oppdaget seksjon 11 at tinglysning av påbygget manglet og ikke var gjennomført. Ingen vet hvorfor reseksjoneringen aldri ble tinglyst i 1993, men trolig ble saken liggende hos daværende forretningsfører (som nå dessverre er død). Dette ble derfor løftet som en sak på årsmøtet i april 2023 og søknadsprosessen ble da påbegynt igjen for å sikre registrering av korrekte eierandeler og beregning av korrekte felleskostnader for alle seksjoner.

Inntil tinglysningen er gjennomført vil felleskostnadene forbli uendret, og seksjon 5 vil fortsette å betale lavere felleskostnader enn det den faktiske eierandelen tilsier. Øvrige seksjoner vil tilsvarende fortsette å betale for høye felleskostnader. I tillegg er det behov for å korrigere arealet som er lagt til grunn i vår forsikringsavtale med Gjensidige, som per nå er for lavt, og ikke inkluderer blant annet påbygget til seksjon 5.

Styret har ikke lykkes med å innhente samtykke og signatur fra samtlige seksjonseiere og søknadsprosessen ble derfor avsluttet i 2024.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gi samtykke til tinglysning og reseksjonering av tilbygg i seksjon 5, med bakgrunn i at saken ble enstemmig vedtatt da påbygget ble oppført samt at en korrigering av eierandeler og felleskostnader vil gi en mer rettferdig fordeling på seksjonseierne. Saken krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Ved manglende samtykke fra samtlige seksjonseiere vil tilbygget i seksjon 5 ikke bli tinglyst og felleskostnader forbli uendret. Da bygningsmassen må forsikres under ett anbefaler styret at areal som ligger til grunn i forsikringsavtale justeres uavhengig av tinglysning av tilbygg i seksjon 5. Merkostnad som følge av areal knyttet til påbygg bør dekkes av seksjon 5. Vedlikeholdsansvar for påbygget vil ikke være en del av sameiets ansvar.

Forslag til vedtak 1

Samtykke til tinglysning og reseksjonering av påbygg i seksjon 5

Forslag til vedtak 2

Sameiet forsikrer påbygg til seksjon 5 men holder ikke vedlikeholdsansvar for påbygget inntil en tinglysning og tilhørende justering av felleskostnader eventuelt er på plass.

Vedlegg

2. Referat ekstraordinært årsmøte 05.10.1993_1.jpg
3. Referat ekstraordinært årsmøte 05.10.1993_2.jpg
4. Referat ekstraordinært årsmøte 05.10.1993_3.jpg
5. Nye plantegninger med romangivelser.pdf
6. Reseksjonering tinglyst seksjonsbegjæring_1996.pdf

Sak 9

Endring av vedtekter - Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtekter knyttet til utleie av biloppstillingsplasser på bakgrunn av nylig innførte beboerparkering i området, for å avlaste gjesteparkeringen til sameiet.

Styrets innstilling

Forslag til vedtakstekst (punkt 3 i vedtektene):

Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtakstekst: Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker.

Sak 10

Teliaavtale for tv og strømmetjenester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag avtale med Telia for levering av tv og strømmetjenester. Avtalen innebærer at hver seksjon har tilgang på tv og strømming fra Telia hvor kostnaden dekkes av sameiet. Avtalen har en årlig kostnad på ca 55 000 kr og med økende bruk av digitale strømmetjenester er styret usikker på hvor stor verdi avtalen har for sameiet.

Styrets innstilling

Styret foreslår en oppsigelse av nåværende tv/strømme-avtale med Telia, og at tv og strømmetjenester administreres og dekkes av den enkelte seksjon. Dersom oppsigelse har påvirkning på vilkår knyttet til internettjenester vil styret ta dette med i en totalvurdering av kost/nytte knyttet til tjenester fra Telia.

Forslag til vedtak

Oppsigelse av tv/strømmeavtale med Telia og at seksjonseiere administrerer og håndterer disse tjenestene selv, etter eget behov.

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Jannicke Røhr Trøa

Munkengveien 1

Styremedlem

Ingrid Simonsen

Munkengveien 1

Styremedlem

Stig Fossum

Munkengveien 1

Varamedlem

Jon Hovi

Munkengveien 1

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Munkengveien 1

Sameiet består av 11 seksjoner.

Boligsameiet Munkengveien 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271922, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32

21

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Munkengveien 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ingen revisor.

Eierskifte

To seksjoner har skiftet eier i 2024, og nye eiere er:

· Kari Maria Arntsen og Harald Sverre Arntsen i seksjon 8

· Claudia Marie Ruud og Stein Inge Benjaminsen i seksjon 10

Styrets arbeid

Det ble gjennomført tre styremøter i 2024. Årsmøtet ble gjennomført 11. april 2023, der 7 seksjoner var representert.

Det overordnede for styret er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og forvaltning av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter og sameiermøter.

Vedlikehold bygning

Det har ikke vært noen større vedlikeholds-saker i 2024 i påvente av ekstern vurdering av bygningsmasse og anbefalt vedlikeholdsplan. Styret har bestilt en vedlikeholdsplan gjennom Diils, og den 5 mars 2025 ble det gjennomført befaring av Anticimex på vegne av Diils. Bygningsrapporten forventes levert i løpet av april.

Det ble i desember 2024 gjennomført oppgradering av belysning i kjellergang mellom garasje og trappeoppgang (sensor), samt belysning i bodområdet. Arbeidet ble utført at Storm Elektro.

Det ble i 2024 utført vedlikeholdsarbeid på felles ventilasjonsanlegg grunnet støy og dårlig avtrekk i en leilighet. En vifte ble skiftet. Arbeidet ble utført av Bærum Blikk og Ventilasjon.

Det ble avdekket en vannlekkasje i tak i garasjeanlegg 23 mars 2025. Årsak skyldes spyling av balkong i seksjon 3 som delvis ligger over garasjetak. Styret melder forsikringssak.

Vasketjenester i trappeoppganger utføres av Rent Hus.

Reseksjonering av tilbygg på seksjon 5, 1993

Styret har fulgt opp søknaden om reseksjonering av seksjon 5 som ble påbegynt av tidligere styre i 2023. Styret har ikke lykkes med å innhente samtykke og signatur fra samtlige seksjonseiere og søknadsprosessen er derfor avsluttet.

Forsikringsordning

Styret har innhentet tilbud fra If, men vurdert eksisterende forsikringsordning som mer konkurransedyktig. Styret besluttet å avvente revurdering av gjeldende forsikringsavtale til sameiet har besluttet om ny søknadsprosess knyttet til reseksjoneringssak skal igangsettes, for å sikre at riktig areal blir lagt til grunn i forsikringsavtalen og eventuelle nye tilbud.

Det ble i 2024 avdekket at bygningsareal som ligger til grunn i nåværende forsikringsavtale avviker med ca 100m² sammenlignet med faktisk bygningsmasse. Styret anbefaler at bygningsarealet i forsikringsavtalen justeres uavhengig av tinglysning av påbygg i seksjon 5. Det lar seg ikke gjøre å forsikre påbygg i seksjon 5 separat.

Skadedyrbekjempelse

Det ble ved befaring av bygningsmassen den 5 mars 2025 observert en rotte i kjelleområdet. Rentokil ble tilkalt og gjennomførte inspeksjon og sjekk av feller samme dag. Det ble utplassert ytterligere en felle.

Da store deler av bodområdet naturlig nok er avsperret er det utfordrende å lokalisere hvor rotte(r) eventuelt oppholder seg og hvordan de kommer inn. Styret trenger derfor bistand fra seksjonseiere til å

1) sjekke hver enkelt bod for mulige sprekker/innganger og eventuelle spor etter rotter

2) sikre at hver enkelt bod ikke inneholder noe spiselig (mat skal ikke oppbevares i bod, og visstnok er rotter også glad i stearinlys)

3) sikre at dørene mellom bod og garasje til enhver tid er lukket for å unngå at noe kommer seg inn den veien (spesielt når det er kaldt ute). Dersom noen oppdager at disse står åpne så oppfordres det til å lukke disse

Styret bør i 2025 gjennomføre tiltak i dialog med Rentokil for å sikre ventiler og eventuelle sprekker. Fullstendig sikring av garasjeport vil kunne innebære høye kostnader og styret anser ikke dette som kritisk da det er doble dører derfra og inn i bygget.

Sameiet har hatt avtale med Rentokil de siste årene og avtalen ble videreført i 2025. Kostnad pr. år er kr. 14.000, -. Behovet for avtalen revurderes av styret i starten av 2026.

Dødsbo Erling Watz

Det ble åpnet offentlig skifte i dødsboet til Erling Watz etter hans bortgang i april 2024. Advokat Jon Norvald Evensen i Dalan Advokatfirma DA ble oppnevnt som bobestyrer.

Per 20.03.2025 er dødsboet fortsatt ikke gjort opp. Utestående felleskostnader vil ikke bli betalt før booppgjøret er klart.

Styret har vært i dialog med Huseiernes landsforbund for juridisk rådgiving, samt hatt dialog med bobestyrer for å diskutere hvordan styret bør håndtere dette. Bobestyrer håper at det vil åpnes for offentlig skifte av boligen i Norge. Dette innebærer at bobestyrer får tilgang til å selge leiligheten på det åpne marked for deretter å dekke utestående krav til boet. Sameiet kan gjøre krav i boet for utestående felleskostnader gjennom å sende tvangsdekning til Namsfogden for å tvangsselge leiligheten. Dette må gjennomføres inntil to år etter at kravet har oppstått. Styret vil vurdere å sende tvangsdekning til Namsfogden etter videre dialog med bobestyrer.

Branninstruks

Styret har utarbeidet en branninstruks for sameiet. Det vil henges opp fire eksemplarer av denne, i trappeoppgang, kjeller og i gang tilknyttet seksjon 4 og 5. Alle beboere bes gjøre seg kjent med denne.

Parkering

Byrådet i Oslo kommune innførte fra og med 15 oktober beboerparkering i Munkengveien 1. Sameiet har tre parkeringsplasser til gjester, som ikke inngår i beboerparkerings-ordningen. Sameiets beboere bes om å bruke egen parkeringsplass eller søke parkeringstillatelse for parkeringsplasser som er en del av beboerordningen. Kortere stopp på sameiets gjesteparkering er unntaksvis i orden dersom det skulle være behov for det.

For å sikre at beboere selv benytter egne parkeringsplasser i garasje/carport foreslår styret å legge til forbud om utleie av egen parkeringsplass i vedtektene.

Eltilsyn

Det ble gjennomført eltilsyn av felles elanlegg i sameiet 13 februar 2025. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Dugnad

Gressklipping ble utført på dugnad av seksjonseiere iht. rulleringsplan.

Vår- og høstdugnad ble gjennomført med godt oppmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene har et positivt avvik på kr. 30 131, - mot budsjett, og skyldes i hovedsak at planlagt drenering garasje og bestilling av bygningsrapport og vedlikeholdsplan ikke ble utført i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot udekket tap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 228 920,-. Dette er en økning på 32 392,- fra året før.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsinntekter

Budsjetterte driftsinntekter for 2025 er økt med 3,6% sammenlignet med budsjett for 2024. Økningen skyldes KPI-justering av fellesutgifter. Se øvrige kommentarer under.

Regnskapsfører-honorar

Honorar for regnskapsfører gjennom OBOS øker med 4%.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt opp til bestilling av befaring og utarbeidelse av vedlikeholdsplan (budsjettert for i 2024, men gjennomført av Diils i mars 2025), samt gjennomføring av anbefalte tiltak fra vedlikeholdsplanen, herunder blant annet etablering av rist ved garasjeport, og tetting av utvendige ventiler og innvendige sprekker/hull i kjelleområde knyttet til skadedyrkontroll.

Økning driftskostnader

Det legges opp til en total økning på driftskostnader i budsjettet på 3,6% fra året før. Dette skyldes økninger i kommunale avgifter og forsikring, samt kostnader knyttet til planlagt vedlikehold. Se øvrige forklaringer under. Posten «andre driftskostnader» holdes på samme nivå som faktiske utgifter i regnskap 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune vedtok i desember 2024 justering av de kommunale avgiftene. Renovasjonsgebyr øker med 3%, Vann- og avløpsgebyr øker med 15,7%, og feiegebyret holdes uendret.

Energikostnader

Styret forventer at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien økte med 13,9% fra september 2024. Forsikringer ble 23% høyere enn budsjettert for i 2024 som følge av prisøkninger fra Gjensidige samt periodisering av kostnad mot 2023. Budsjettet for 2025 er økt i tråd med prisøkning i budsjettet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025. Felleskostnader har stått uendret i mange år, og styret anbefaler at det legges opp til en årlig KPI justering av felleskostnader for å ta høyde for økt kostnadsnivå. Budsjettet for 2025 legger til grunn en økning i felleskostnader på 3,6% (SSB, Endring i KPI Februar 2024 - Februar 2025).

Utestående felleskostnader

Styret har budsjettert for at utestående felleskostnader knyttet til seksjon 2 vil innfris i løpet av 2025.

BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1
ORG.NR. 971 271 922, KUNDENR. 3946

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	476 026	477 435	0	478 000
Ladeinntekter EL-bil		2 743	0	0	2 000
Andre inntekter	3	2 194	17 766	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**480 963**	**495 201**	**0**	**480 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-20 450	-19 420	0	-21 268
Konsulenthonorar	4	-364	-1 500	0	-1 500
Drift og vedlikehold	5	-46 618	-41 749	0	-75 000
Forsikringer		-73 805	-56 618	0	-70 000
Kommunale avgifter	6	-133 695	-113 316	0	-133 500
Energi/fyring		-13 071	-10 324	0	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 079	-50 342	0	-55 000
Andre driftskostnader	7	-59 609	-59 470	0	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-400 689**	**-352 739**	**0**	**-430 268**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**80 273**	**142 462**	**0**	**49 732**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	143 993	0	0
DRIFTSRESULTAT		**80 273**	**286 455**	**0**	**49 732**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 953	6 914	0	7 000
Finanskostnader	9	-41 592	-42 294	0	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-33 639**	**-35 380**	**0**	**-34 000**
ÅRSRESULTAT		**46 634**	**251 075**	**0**	**15 732**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		46 634	0		
Til annen egenkapital		0	251 075		

BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1
ORG.NR. 971 271 922, KUNDENR. 3946

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 469	114
Forskuddsbetalte kostnader		70 675	73 368
Andre kortsiktige fordringer	10	400	390
Driftskonto OBOS-banken		130 458	115 260
Sparekonto OBOS-banken		22 997	19 509
SUM OMLØPSMIDLER		**240 999**	**208 641**
SUM EIENDELER		**240 999**	**208 641**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	-260 173	-306 807
SUM EGENKAPITAL		**-260 173**	**-306 807**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	489 093	503 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		**489 093**	**503 335**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 762	3 862
Leverandørgjeld		8 097	3 514
Påløpte renter		220	3 604
Påløpte avdrag		0	1 133
SUM KORTSIKTIG GJELD		**12 079**	**12 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**240 999**	**208 641**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Boligsameiet Munkengveien 1

Jannicke Røhr Trøa Stig Fossum Ingrid Simonsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	420 192
Lånekostnad administrasjonsavtale	54 858
Regulering lån med administrasjonsavtale	976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**476 026**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 194
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 194**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 677
Drift/vedlikehold elektro	-28 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 115
Kostnader dugnader	-2 552
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-46 618**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-87 205
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-133 695**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 545
Renhold ved firmaer	-15 950
Snørydding	-17 744
Andre fremmede tjenester	-14 321
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 143
Velferdskostnader	-775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-59 609**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	909
Renter av sparekonto i OBOS-banken	746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 208
SUM FINANSINNTEKTER	**7 953**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-41 592
SUM FINANSKOSTNADER	**-41 592**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto for lån med administrasjonsavtale	400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**400**

NOTE: 11
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 171 774
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	1 431 947
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-260 173**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

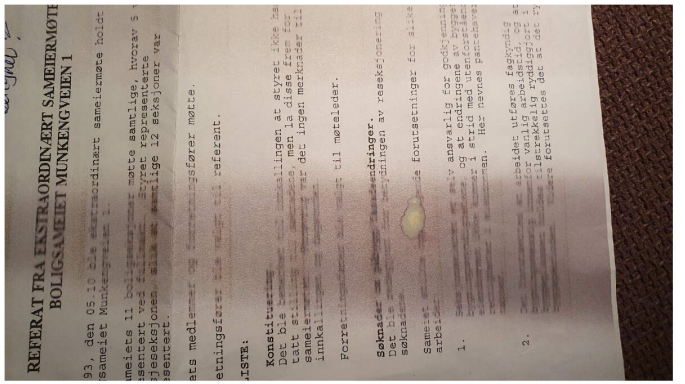
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

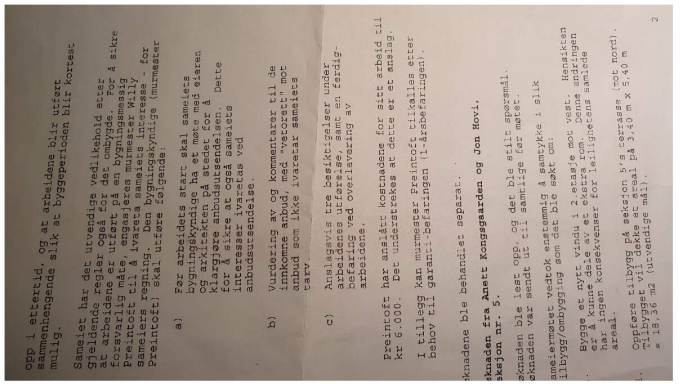
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	64 718	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	14 242	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 431 947	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-489 093
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-489 093**

Vedlegg 2 til sak 8. Reseksjonering av tilbygg på seksjon 5, 1993


REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE
BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Vedlegg 3 til sak 8. Reseksjonering av tilbygg på seksjon 5, 1993



opp i etterkid. Og at arbeidene blir utført
sammenhengende slik at byggeperioden blir kortest
mulig.

Sameiet har det utvendige vedlikehold etter
gjeldende regler også for det innglasede. For å sikre
at arbeidene er utført på en hygienisk måte og for å sikre
forsvarlig miljø i omgivelsene for sameiets barn er
Preintoft til å engasjeres murmester Willy
Preintoft på sameiets bekostning. Den bygningskyndige (murmester
Preintoft) skal utføre følgende:

a) For arbeidets start skal sameiets
styre innhente inn et more med eieren
av Preintoft angående å
klargjøre anbudsutsendelsen
for å sikre at også sameiets
interesser ivaretas ved
anbudsutsendelse.

b) Vurdering av og kommentarer til de
innkomne anbud med "vetorett" mot
anbud som ikke ivaretar sameiets
tarv.

c) Anslagsvis tre besiktigelser under
arbeidenes utførelse, samt en ferdig-
befaring ved overlevering av
arbeidene.

Preintoft har anslått kostnadene for sitt arbeid til
kr 6.000. Det understrekes at dette er et anslag.

I tillegg kan murmester Preintoft tilkalles etter
behov til garanti-befaringen (1-årsbefaringen).

Knadene ble behandlet separat.

Knaden fra Anett Kongsgaarden og Jon Hovi.
Seksjon nr. 5.

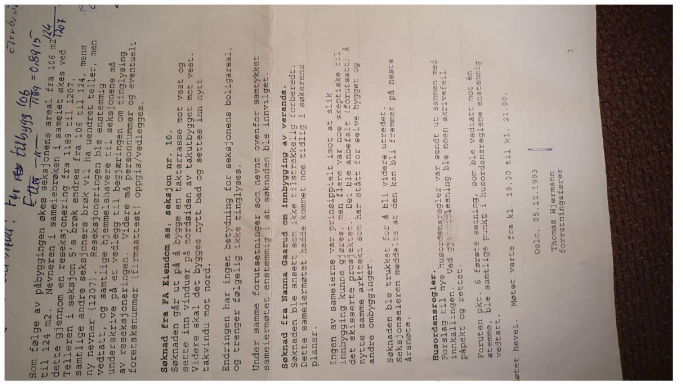
Bygge et nytt vindu i 2.etasje mot vest. Denne endringen
er å kunne dele av et eksisterende soverom for
leilighetens samlede
. har ingen konsekvenser for
areal.

Oppføre tilbygg på seksjon 5/a terrasse (mot nord).
Tilbygget vil dekke et areal på 3,40 m x 5,40 m
= 18,36 mx (utvendige mål).

2

19 av 29

Vedlegg 4 til sak 8. Reseksjonering av tilbygg på seksjon 5, 1993



Som følge av påbyggingen økes bebygd
Det vil da bli 124 m2.. Nevnerne i sameiebrøkene
Tellerne innenfor en reseksjonering fra 119 til
samtlige andre seksjoner fra 106 til 124, mens
ny nevner (1207). Reseksjoneringen har ingen
vedlikehold og samlige husmeieansvare til sekskjonen
av reseksjonering skal skje i begrensningen om
foretaksnummer (firmattest) opplysningsvesen og eventuelt:

Søknad fra Hanna Charlot om innbygging av verandaen.
Det søkes om innbygging av verandaen på 5,4 m x 3,4 m.
Dette samsvarer med tidligere godkjente
planer.

Ingen av sameiene var prinsippielt imot at slik
innbygging kunne skje, men ikke akseptabelt å
nytte samme arkitekt som har stått for selve bygget og
andre ombygginger.

Søknaden ble trukket fordi å bli videre utredet.
Seksjonseieren meddelte at den vil fremme på neste
årsmøte.

Husordensregler:
Forslag til nye husordensregler var sendt ut sammen med
innkallingen. Det ble ingen behandling ble men aktivert.

Pågående vedlikeholdsarbeider.

Formen for å forøke samling, som ble vedtatt mot én
stemme ble samtlige punkte i husordensregsene enstemmig
vedtatt.

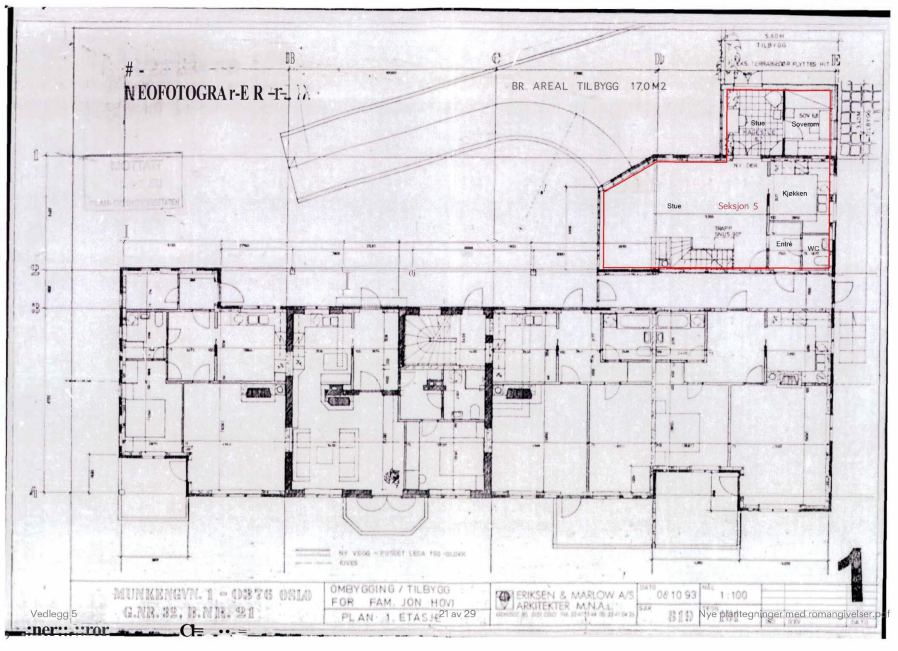
Møtet hevet. Møtet varte fra kl. 19.00 til kl. 21.00.

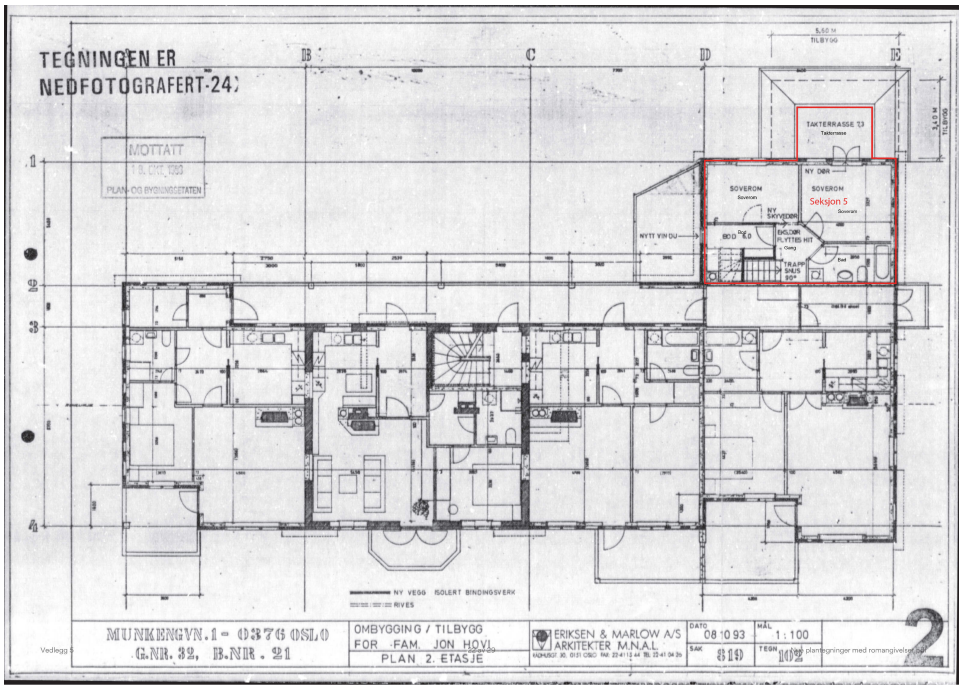
Oslo, 05.10.1993

Thomas Hjermann
Forretningsfører

3

20 av 29


BR. AREAL TILBYGG 17,0 M2
Stue
Seksjon 5
Kjøkken
Entré
WG
MUNKENGVN. 1 - 0376 OSLO
G.NR. 32, B.NR. 21
OMBYGGING / TILBYGG
FOR FAM. JON HOVI
PLAN 1. ETASJE
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
08.10.93
1:100
1


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24
MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TAKTERRASSE 13
SOVEROM
SOVEROM
Seksjon 5
NY SKYVEDØR
NY DØR
NYTT VINDU
MUNKENGVN. 1 - 0376 OSLO
G.NR. 32, B.NR. 21
OMBYGGING / TILBYGG
FOR FAM. JON HOVI
PLAN 2. ETASJE
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
08.10.93
1:100
2

PLAN OG BYGNINGSETATEN — SAKSFLYT I BYGGESAKER

Dato:	Signeres av ansv. Prosess	GAB	UNIQUE	Mappenr.: / Type: 1.☒ 2.☐ 3.☐ 4.☐ — STASJON
18/10				Innregistrering / Unique - sak/arkiv
20.10				Innregistrering / Unique - byggekloss Svarbrev
				Siling/ Svarbrev med evt. varsel om manglер
4.11.93				Rutineovers. til andre etater — OVA: — OVV: — Svardato:
				Alt materiale foreligger
4.11.93				Mappe til seksjonsleder
2/11				Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
			CP	Saksbeh. reg saken i Unique/byggekloss
				Oversendelse til spesielle etater
				Protester sendt partene til uttalelse
22.12	CP			Ferdig fra saksbeh. m/gebyrberegning / GAB-skjema utfylt
				Approbert sak m/ gebyr v/ seksjonsleder
				Underretning om vedtak sendt partene
22.12	CP		CP	Approbasjon registrert .
				Avslag
				Tilleggsapp. m/gebyr /seksjl. / GAB-skjema utfylt ved endring
				Fornyelse m/ gebyr v/ seksjonsleder
				Betingelser oppfyllt evt. tilleggsgebyr betalt
				Igangsettingstil. gitt til topp / fra topp
				Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt
1.7	DHH			Brukstilatelse gitt, GAB-skjema utfyllt
				Riving meldt GAB
				Melding gitt til OVA, skattetakstk, ligningsk.
1.7	DHH			Ferdigattest gitt / Saken henlagt
				Sak sanert og sendt arkivet. Endring av adresse /bnr sjekket og ført i Unique / forlapp
				KLAGESAK
				Registrert 1.klage v/saksbeh.
				Oppsettende virkn. vurdert
				Partene sendt klagen til uttalelse
				Sak sendt byutv.kom
				Partene underrettet om vedtak
				Sendt fylkesmannen

GEBYRSKJEMA - BYGGESAK

MAPPENR.: 93/51932
GNR: 32 BNR: 21
ARBEIDSSTED: Kunkengveien 1
FAKTURAADRESSE: —, 0376 OSLO

B = BRA

DATO: 22/12-93
SIGN.: CD

GEBYRTYPE	AREAL/ ANT.	§	AREALINTERVALL BESKRIVELSE	VARENR.	SAMLET BELØP
		5	B ≤ 50 m2	204	2440,-
			50 m2 < B ≤ 100 m2	205	
			100 m2 < B ≤ 200 m2	206	
			B > 200 m2	207	
FASADEENDR.		6a		219	
BRUKSENDR.		6b		219	
VÅTROM		7a		220	
ANNET					
ANNET					
ANNET					
ANNET					
TILL/FORNYELSE					
DISPENSASJON					
PÅVISNING					
SAMLET					2440,-
FORELØP./TIDL. GEBYR					
				+ / -	
AVSLAGSGEBYR	50%			228	
STRAFFEGEBYR	50%			227	
TOTALT					2440,-

	KONTROLL SEKSJONSLEDER	DATO: 22/12-93 SIGN.: CD
EKSP.	GEBYR REGISTRERT I UNIQUE	DATO: 27/12 93 SIGN.:
DIV.		

ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO FAX 22-41 15 44 TEL: 22-41 04 26

SIV.ARK.MNAL PER JOHAN ERIKSEN
SIV.ARK.MNAL PER K. MARLOW

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | DATO
93/60229 23.NOV.93
AVD. VBB | SAKSB. /LB | ARKIVNR. 531
KONTERING | MERK.
9300 51932

Plan- og Bygningsetaten
Trondheimsveien 5

Deres ref.: 469/93 *Vår ref.: E&M/KMN* *Oslo, 19. november 1993*

Vedr.: Munkengvn. 1, innsendt søknad om byggetillatelse.

Jeg viser til tidligere innsendt søknad om byggetillatelse for tilbygg i Munkengvn. 1 for familien Jon Hovi.

Vedlagt oversendes kopi av de andre seksjonseiernes samtykke til tinglysing av de endrede seksjoneringsforhold samt samtykke til at utbyggingen kan finne sted.

Med vennlig hilsen
for Eriksen & Marlow A/S
Arkitekter MNAL

Kirsten Maurstad Nielsen

Kirsten Maurstad Nielsen

Kopi: Hovi

HANDELSBANKEN 9041.21.02710 | FORETAKSNR. 950619724 | MVA REG. 304-106-96 | TELEFAX 22-41 15 44 | TELEFON 22-41 04 26 | KONTORADRESSE RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM TINGLYSING AV RESEKSJONERING - EIERSEKSJONER

EIENDOMMEN, GNR. 32, BNR. 221, SEKSJON NR. 1-12 I BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1.

Boligsameiet har på ekstraordinært sameiermøte den 05.10.93 gitt samtykke til at eierne av seksjon nr. 5 kan bygge inn ca. 18 m2 av terrassen. Nevneren i sameierbrøken endres med dette fra 1189 til 1207. Telleren i seksjon 5's brøk endres fra 106 til 124. De øvrige seksjoners tellere i sameiebrøken beholdes uendret.

I henhold til lov om eiersek
samtykker undertegnede i at
for overfor tinglyses; and

Snr.	Navn/hjemmelshaver
01	Navn Grand
02	Kristin Bragas Østmo
03	Karin Hammeren Strøm
04	Anne Siri Berg
05	Jon Hovi
06	Kåre Eikefjord
07	Wenche Fellingsbø
08	Arvid Wilhelmsen
09	Stein Ness
10	Wenche Pedersen
11	Elisabeth Sveen
12	Wenche Fellingsbø

Underskriftene bekreftes.

T. Hjermann
Thomas Hjermann
advokat

1

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

ID: 6260 T

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Tilbygg.	MUNKENGVN 1	93/65325
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Boligbldg.	32	21
Adresse og telefonnr.	Byggherre
MUNKENGVN 1. 22 49 40 81	JON HOVI

Herr TØMRERMESTER
TOR KVAM JOHANSEN
Søkerens fagtittel og navn
C/O MESTER A/S LØKKEÅSVN. 3
Adresse
1300 SANDVIKA
Poststed
67549030
Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e.l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig):

Arbeidet omfatter:
☒ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ utf.kl. ☐
„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 16/2 96 — Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 21/2-96 — Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Tillates forestå

Oslo bygningskontroll, den 27 FEB. 1996
K. STØLAN

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 3946 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2025 i Boligsameiet Munkengveien 1

Avholdt Torsdag 3 april 2025 kl 18:00 i seksjon 9, Jannicke Trøa

1. Jannicke Trøa valgt som møteleder

2. Godkjenning av stemmeberettigede

Til stede:

7 seksjoner var representert, hvorav ingen med fullmakt; seksjon 3, 4, 5, 7, 9, 10 og 11.

Fravær:

4 seksjoner ikke til stede; seksjon 1, 2, 6 og 8

3. Jannicke Trøa valgt som protokollfører, Stig Fossum og Ingrid Simonsen valgt som protokollvitner

4. Innkalling og dagsorden enstemmig godkjent

5. Årsrapport og årsregnskap ble gjennomgått og godkjent

6. Fastsettelse av honorar

Vedtak: Enstemmig vedtatt at godtgjørelse til styret settes til 10.000kr, fordelt med 50% til styreleder og 25% til hver av styremedlemmene

7. Valg av tillittsvalgte

Vedtak: Håkon Hess enstemmig valgt til ny styreleder for 2 år. Øvrige styremedlemmer og vara fortsetter i sine verv i ett år til

8. Reseksjonering av tilbygg i seksjon 5, 1993

Vedtak 1: Tinglysning av påbygg enstemmig vedtatt av oppmøtte på årsmøte. Vedtak krever samtykke av samtlige seksjonseiere og styret vil innhente samtykke av øvrige seksjonseiere i etterkant av årsmøtet.

Vedtak 2: Enstemmig vedtatt at styret sikrer oppdatering av forsikringsavtale med areal knyttet til påbygg, men inntil en tinglysning og tilhørende justeringer av felleskostnader er på plass holder ikke sameiet vedlikeholdsansvar for påbygget.

9. Endring av vedtekter – Parkering

Vedtak: Det ble med 6/7 stemmer vedtatt endring av vedtekter knyttet til utleie av parkeringsplass. Tekst legges til vedtekter endres:
«Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker.»

10: Teliaavtale for TV og strømmetjenester

Vedtak: Oppsigelse eller reforhandling av tv/strømmeavtale med Telia enstemmig vedtatt. Seksjonseiere administrerer og håndterer tv/strømmetjenester selv, etter eget behov.

11. Øvrig:

Vedlikehold av bygning:

Styret har mottatt bygningsrapport fra Diils og vil sette opp en vedlikeholdsplan etter anbefalt prioritet fra bygningsinspeksjon og iht vedlikeholdsbudsjett for 2025.

Brannsikring

Styret undersøker mulighet for seriekobling av brannvarslere i fellesområde

Vårdugnad satt til 14 mai 2025 kl 18:00.

Agenda for dugnad: Planting av blomster i inngangsparti (Anett kjøper inn Hortensia), tetting av sprekker og ventiler ifm skadedyr (Jannicke kjøper inn betongmasse etc.), felles rydding av bodområde og fellesbod, fjerning av gulvbelegg i elrom, fjerning av huske, eventuell montering av utebod (styret kjøper inn), samt raking og klargjøring av hage.

Oslo, 07.04.24

Jannicke Trøa		Ingrid S Simonsen
Jannicke Trøa	Stig Fossum	Ingrid Simonsen
Møteleder og protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 31.10.2018
Revidert 11.09.19, 29.10.20, 03.04.2025

1. Navn
Sameiets navn er Boligsameiet Munkengveien 1.

2a. Eierforhold
Sameiet består av 12 eierseksjoner beliggende på gnr. 32, bnr. 21 i Oslo kommune. Seksjonene 1-11 er boligseksjoner, mens seksjon 12 består av et garasjeanlegg som eies i fellesskap i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2.12.1987.

Den enkelte seksjonseier har, i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt, enerett til bruk av:

a) bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
b) biloppstillingsplass i garasjekjeller/carport
c) kjellerbod

Seksjonseierne har felles bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, og til ettersyn og kontroll av om seksjonseier utfører innvendig vedlikehold slik han eller hun er forpliktet til, jf. punkt 6.

2b.Administrasjonsavtale vedr innfrielse av andel fellsgjeld i sameiet iht vedtak av 29.10.2020:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felles låns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

3. Utleie
Seksjonene i sameiet kan, med samtykke fra styret, leies ut. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplasser i Munkengveien 1 skal følge tilhørende leilighetsseksjon og kan ikke fremleies eller overdras til andre enn øvrige seksjonseiere. Unntak gjelder ved utleie av boligseksjon, der parkeringsplass følger leietaker.

4. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere seksjonseierne felles interesser knyttet til eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

5. Rettigheter og plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65), samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

6. Vedlikehold
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Innvendig vedlikehold av hver seksjon med tilhørende kjellerbod påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen og kjellerboden slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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
)gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
f) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
) innvendig del av vinduer
a)ytterdører
b)verandadører
c)innvendig kledning og toppen av rekkverket (grønnmalt del) på egen balkong/veranda/terrasse/altan.

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.

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

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

<u>Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer, m.m.</u>
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.

7. Felleskostnader
Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av

fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, leie/drift av gasstank, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto-beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

8. Lading for el-biler
En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

9. Bytterett for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

0. Ansvar utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

1. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

12. Innkalling til årsmøte
Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med en frist på minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

13. Ordinært årsmøte
a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Både seksjonseiere og andre kan velges til verv i sameiet. Fraværende personer kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) En seksjonseier kan la seg representere av en fullmektig, men kan ikke stemme på forhånd eller gi føringer på hvordan fullmektigen stemmer. Undertegnet og datert fullmakt leveres møtelederen før åpningen av møtet.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Budsjett
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

Årsmøtet kan treffe beslutning bare i saker som er angitt i innkallingen.

14. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

15. Styret
a. Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer og minst 1 varamedlem som velges blant seksjonseierne på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør frem til neste ordinære årsmøte, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører normalt ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret konstituerer seg selv.

b. Styret forestår den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide regler for felles uteareal.

16. Salg / Utleie
Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes etter at bindende avtale er inngått, og i god tid før erverver/leietaker tar boligen i bruk.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, vedtak gjort av årsmøtet og vedtak gjort av styret.

17. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes av styret. Oppsigelsesfristen må ikke overstige seks måneder.

18. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og vekster plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene, slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse.

19. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen
Oppsetting av markise, parabolantenne, og lignende kan kun skje etter forutgående vedtak av styret.

20. Tvister
Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene.

21. Kommunikasjon med seksjonseiere
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

22. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

23. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) kommer til anvendelse i den utstrekning disse vedtekter ikke gir utfyllende bestemmelser.

HUSORDENSREGLER

BOLIGSAMEIET MUNKENGVEIEN 1

Vedtatt på sameiermøte den 22.06.2005

1. Leiligheten kan bare benyttes til boligformål. I spesielle tilfeller kan sameiestyret godkjenne annen bruk for en kortere periode.

2. Eieren av leiligheten disponerer sin leilighet fullt ut, men må ta tilbørlig hensyn til sine naboer mtp. bruk av fjernsyn, radio, instrumenter, osv., spesielt ved bruk av terrasser og åpne vinduer sommerstid. Selskapelighet etter kl 23 må varsles beboere som vil sjeneres av dette.

3. Sameieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at husstanden med barn og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer overholder bestemmelsene. Leiligheten må ikke benyttes slik at det unødvendig generer andre. Husorden skal sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmet.

4. Seksjonseier skal på forhånd søke styret om tillatelse til å disponere over fellesarealer.

5. Gårdsplass, garasje, svalgang, trappeoppgang, gangpartier og felles kjellerrom holdes fri for gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, sportsartikler, barnevogner, ol. Barnevogner kan plasseres under trappen i kjelleretasjen. Av hensyn til brann er det viktig med fri passasje, samt ryddige garasjeplasser.

6. Biler, sykler, eller andre kjøretøyer plasseres i garasje/carport og sykkelstativ. Gjesteparkeringsplasser benyttes i minst mulig grad av beboerne.

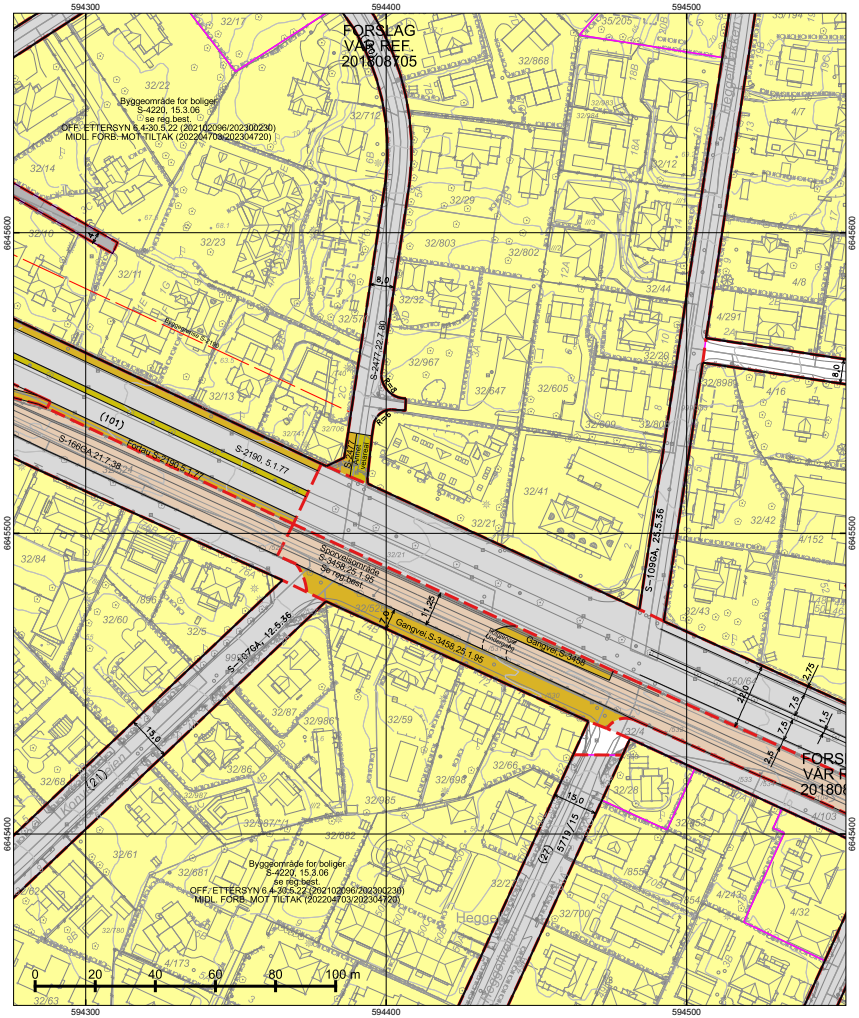
7. Gårdsplass, felles grøntarealer og overnevnte fellesarealer holdes fri for søppel eller annen forurensning. Beboerne har ansvar for at søl rundt søppelkassene unngås. Alt avfall skal legges i dertil egnede beholdere.

8. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets utearealer. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle etterlatenskaper fra fellesarealer.

9. Garasjeport, hageport, dører til gjennomgang til have, dør i inngangsparti og dør til kjellerbodene skal alltid være låst. Lys slås av i garasje og kjeller når disse forlates.

10. Enhver plikter å påse at det er varme i rom med vannrør, og tømme ytre vannkraner og rør før kuldeperioder. Hovedstoppekran i leilighetene stenges ved lengre fravær.

11. Felles dugnad organiseres av sameiets styre, som også fastsetter tidspunkt for gjennomføring. Beboerne er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense

Oslo

Dato: 15.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

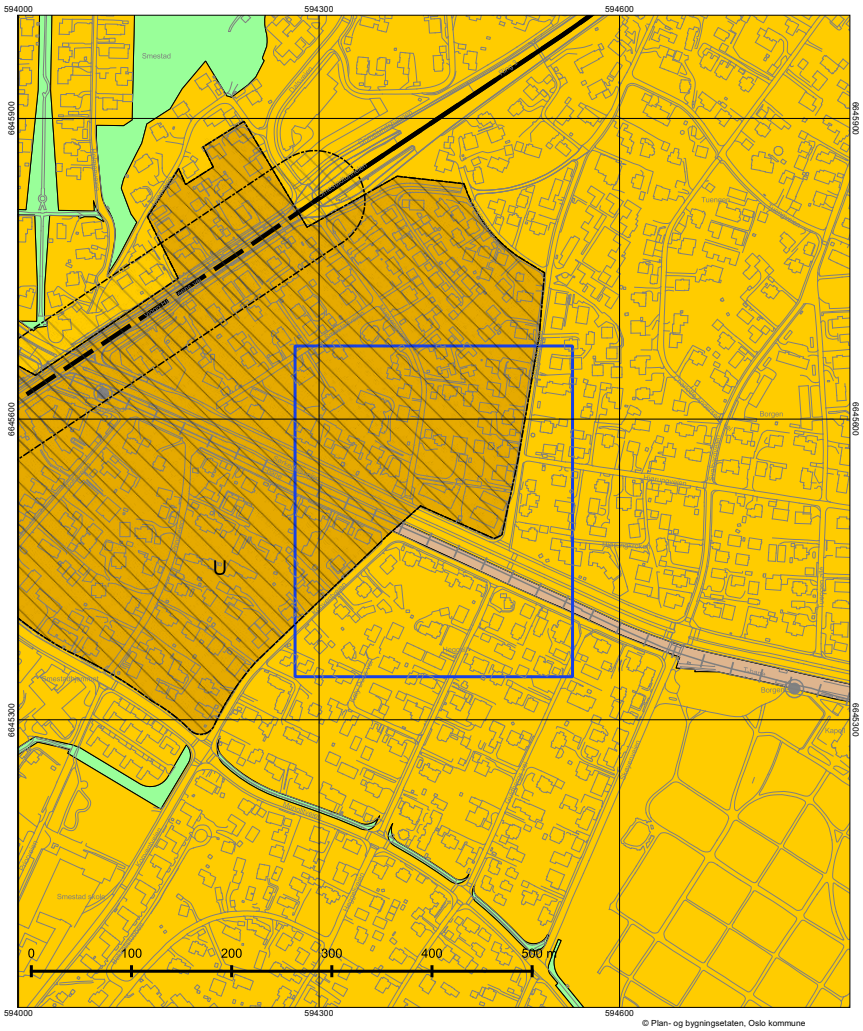
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147315/ 86519119
Deres ref.:
Adresse: Munkengveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/21

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147315/86519119
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
MUNKENGVEIEN 1

Dato: 15.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519119
8753575

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20250915 for MUNKENGVEIEN 1.

GNR. 32 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1906.

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

2104 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

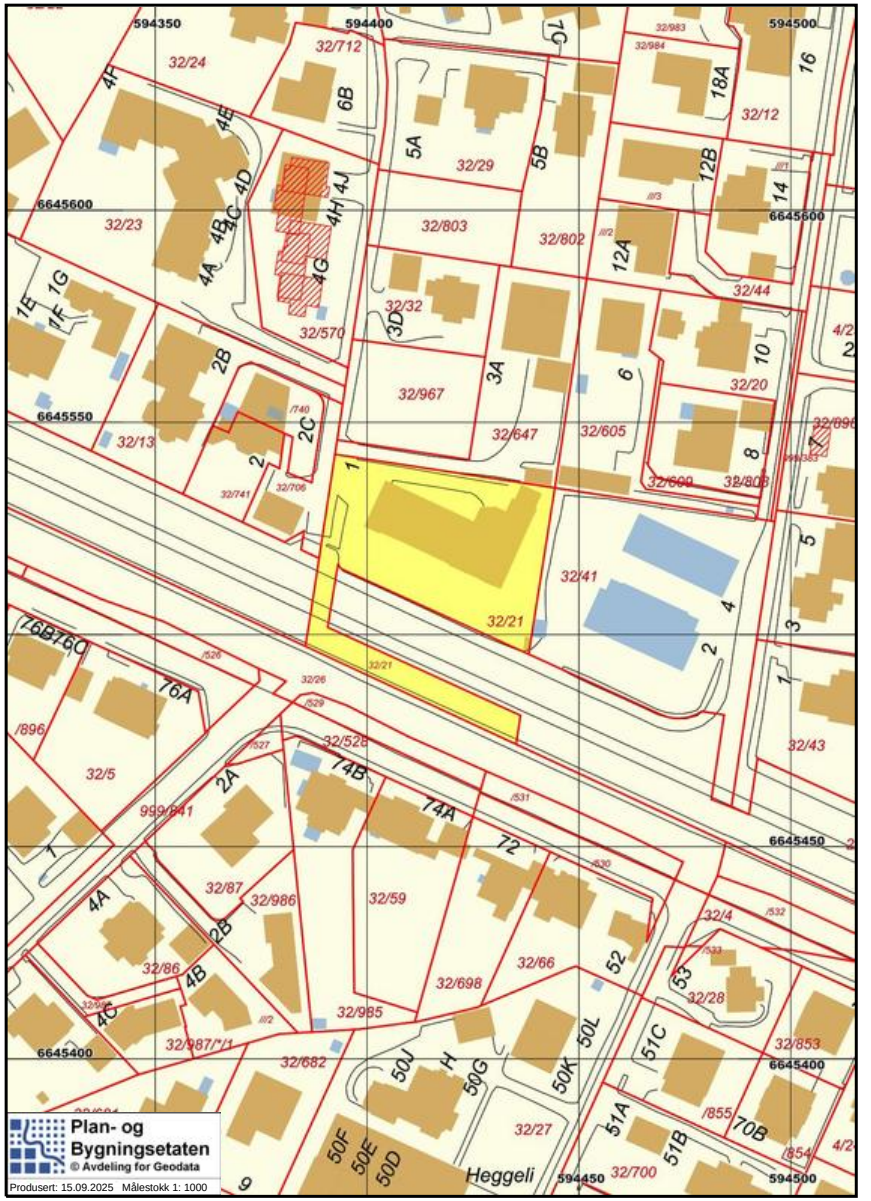
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2477

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Dals- veien, Holmenveien og Solskinnsveien og for Gjøaveien, Munkeng- veien, Smestadveien og for drosjeholdeplass på gnr. 32, bnr. 283, Smestad. (Vei 180)

Vedtaksdato: 22.07.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001591
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V200182

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for deler av Dalsveien, Holmenveien og Solskinnsveien og for Gjøaveien, Munkengveien og Smestadveien og drosjeholdeplass på gnr.32, bnr. 283, Smestad, Oslo kommune.

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

§ 2. For eiendommene gnr. 32, bnr. 264, 270, 374, 403, 672, 414, 370, 377, 386, 372, 362, 3 og 641 tillates gang/sykkelveien (Gjøaveien) brukt som atkomst fra vei 1025 b.

§ 3.
a) Felles avkjørsel fra Viggo Hansteens vei er felles for gnr. 32, bnr. 46, 39, 38 og 283.
b) Felles avkjørsel fra Solskinnsveien er felles for gnr./ bnr. 35/337 og 35/558.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

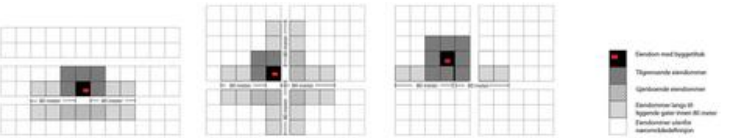
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. ”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

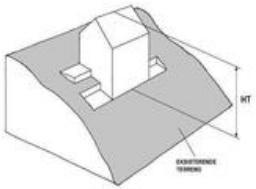
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

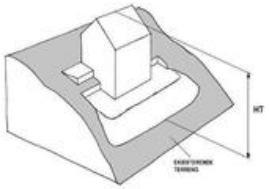
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	032/0021 Munkengveien 1A	Journalnr.	93/051916 SB
Arbeidets og bygningens art	NY TAKTERRASSE/TAKVINDU	Innlevert	18,10,93
Byggherre	Galligani, Siv og Rudolf, Munkengveien 1A, 0376 OSLO		
Anmelder	Eriksen & Marlow AS ark. MNAL, Rådhusgata 30, 0151 OSLO		

1		16		31		46		61		76		91				
2		17		32		47		62		77		92				
3		18		33		48		63		78		93				
4		19		34		49		64		79		94				
5		20		35		50		65		80		95				
6		21		36		51		66		81		96				
7		22		37		52		67		82		97				
8		23		38		53		68		83		98				
9		24		39		54		69		84		99				
10		25		40		55		70		85		100				
11		26		41		56		71		86						
12		27		42		57		72		87						
13		28		43		58		73		88						
14		29		44		59		74		89						
15		30		45		60		75		90						

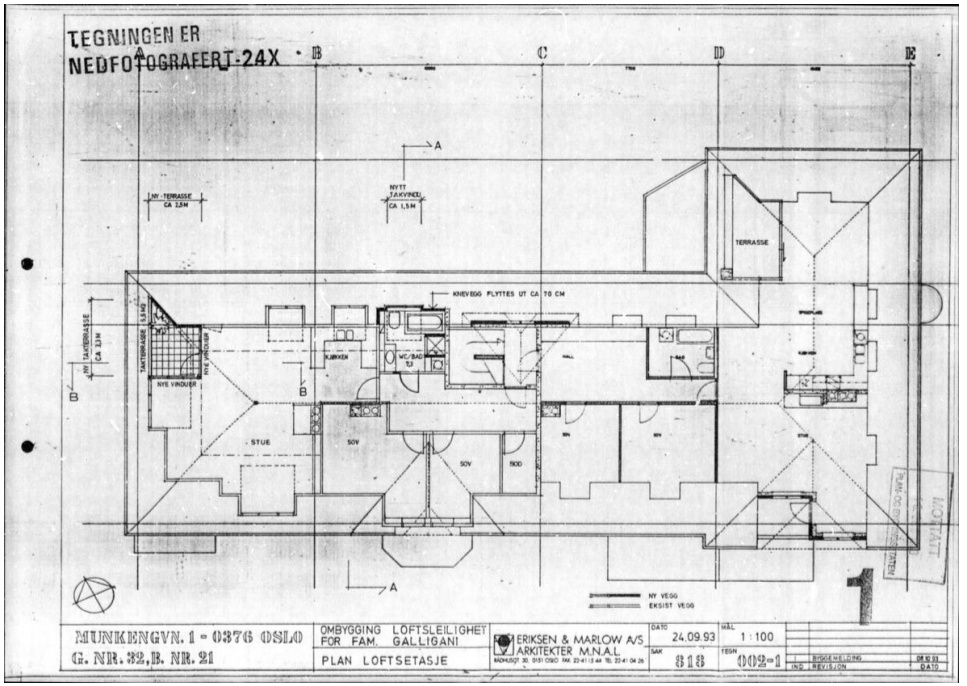
Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 23/12-93

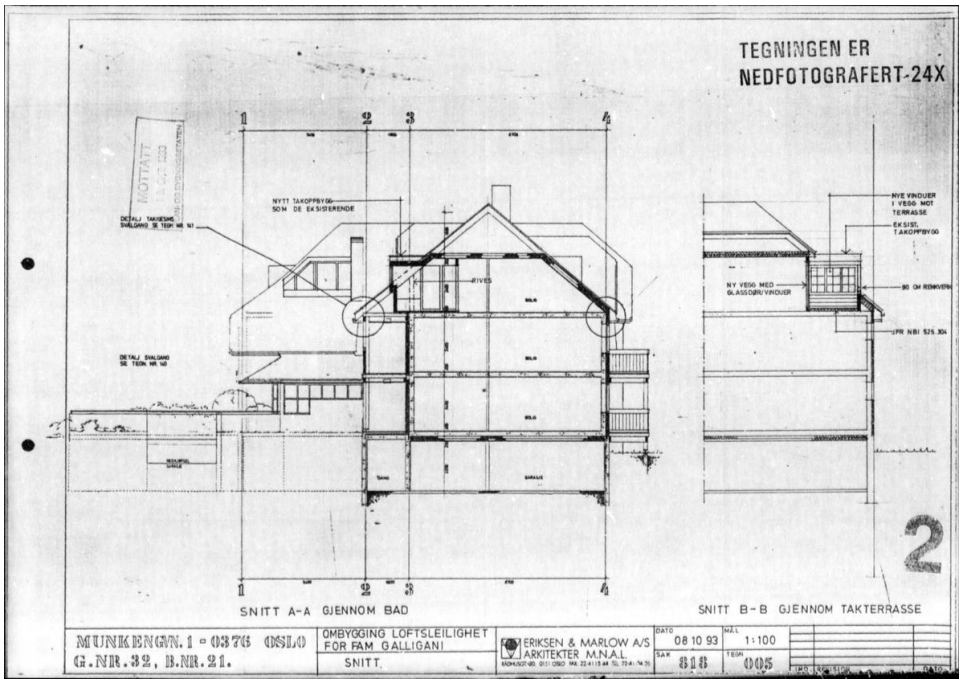
Igangsettingstillatelsen kan gis 9/9-96 CP.

Hele arb

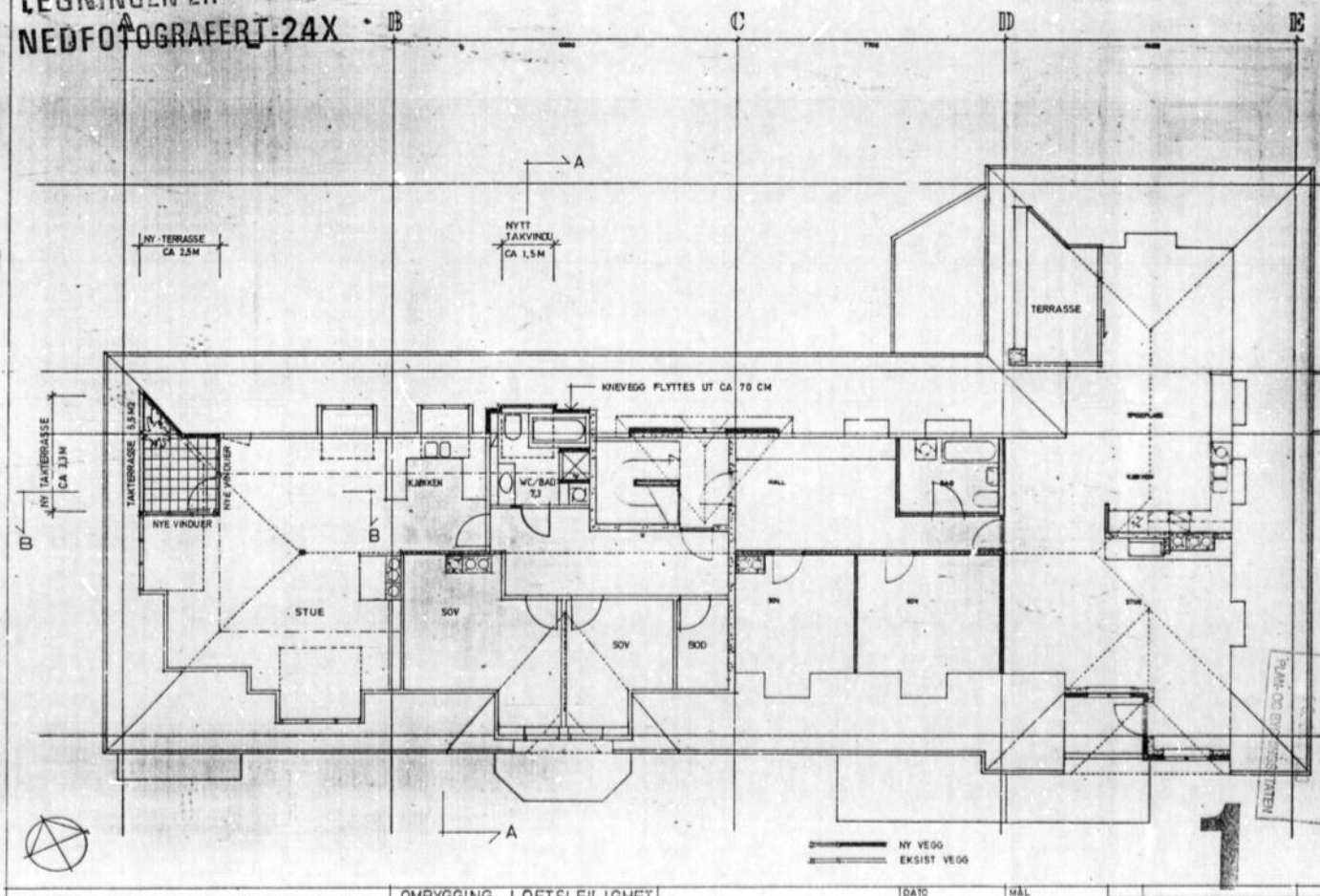
IGANGSETTINGSTILLATELSE 10/9-96 EW

Skj. B-15 Arkivnr.



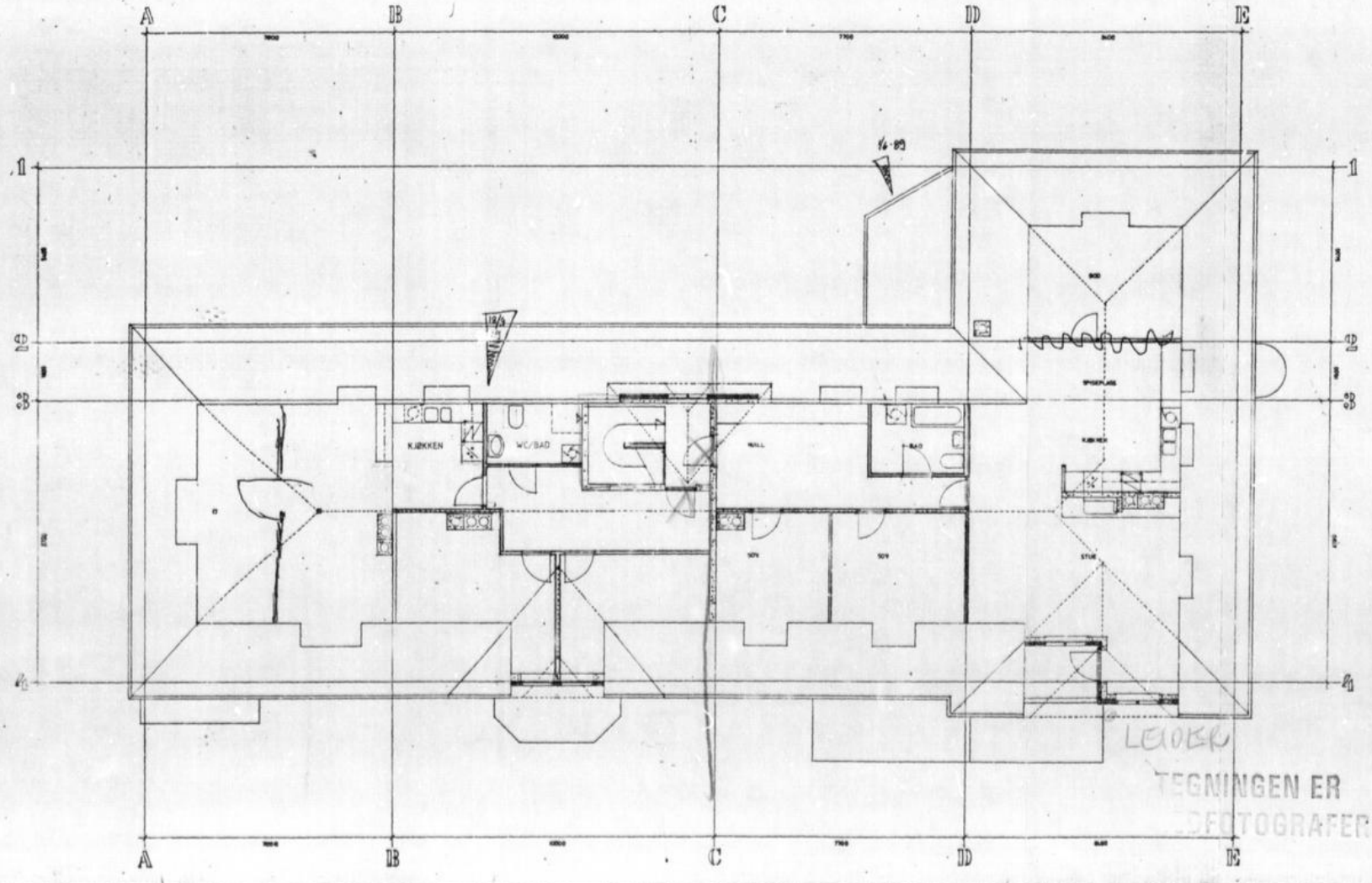

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
MOTTATT
1 2 3 4
NYTT TAKOPPBYGG SOM DE EKSISTERENDE
DETALJ TAKVENDE SVALGANG SE TEGN NR 141
DETALJ SVALGANG SE TEGN NR 140
NYE VINDUER I VEGG MOT TERRASSE
EKSIST. TAKOPPBYGG
NY VEGG MED GLASSDØR/VINDUER
JFR NBI 525.304
2
SNITT A-A GJENNOM BAD
SNITT B-B GJENNOM TAKTERRASSE
MUNKENGVN. 1 - 0376 OSLO
G.NR. 32, B.NR. 21.
OMBYGGING LOFTSLEILIGHET FOR FAM. GALLIGANI
SNITT.
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
DATO 08.10.93
M/L 1:100
SAK 316
TEGN 005

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X



MOTTATT

MUNKENGVN. 1 - 0376 OSLO G. NR. 32, B. NR. 21	OMBYGGING LOFTSLEILIGHET FOR FAM. GALLIGANI PLAN LOFTSETASJE	ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L. RÅDHUSGT 30, 0151 OSLO FAX 22 41 15 44 TEL 22 41 04 26	DATO 24.09.93 SAK 818	MÅL 1 : 100 TEGN 002-1	BYGGEMELDING 08.10.93 IND REVISJON DATO



MOTTATT
13. SEP. 1989
Oslo Bygningskontroll

KJØK./BAD V/ ...SE B PÅFØRT
TAK HELLOM ... OG C KORR.
DIV. VINDUER ... YTTET

REV. BYGGEMELDING

MUNKEGVN. 1
G.NR. 32 B.NR. 21

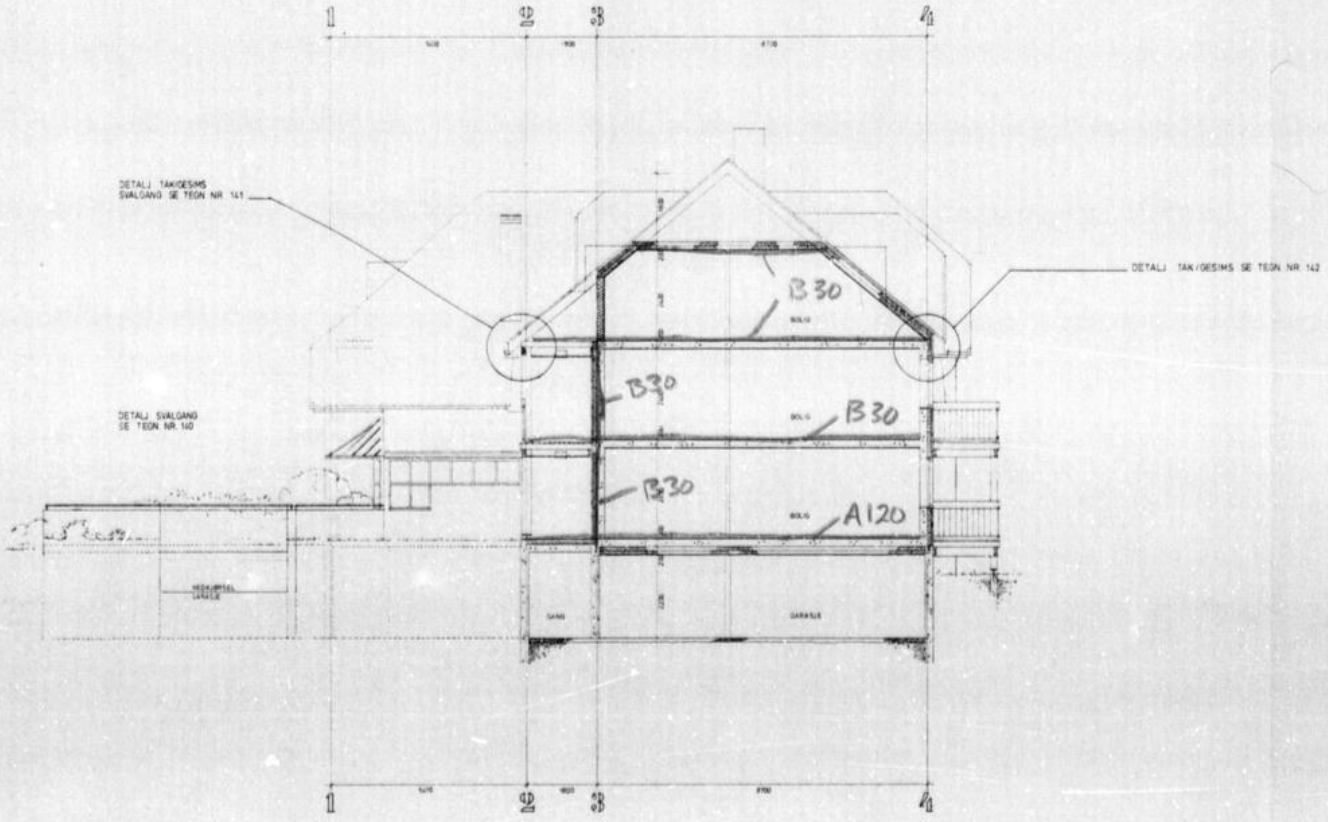
FLERMANNSBOLIG

PLAN
LOFTSETASJE

24

DATO 10.11.86
MÅL 1:100
BAR. NR. 661
TEGN. NR. 53

LEVERT
TEGNINGEN ER
FOTOGRAFERT-24X



OSLO BYGNINGSKONTRO...
MOTTATT
17 NOV. 1986

REV. BYGGEMELDING

MUNKENGVN. 1

G.NR. 32 B.NR. 21

FLERMANNSBOLIG

TITTEL

SNITT

MELLOM AKSE C OG AKSE D

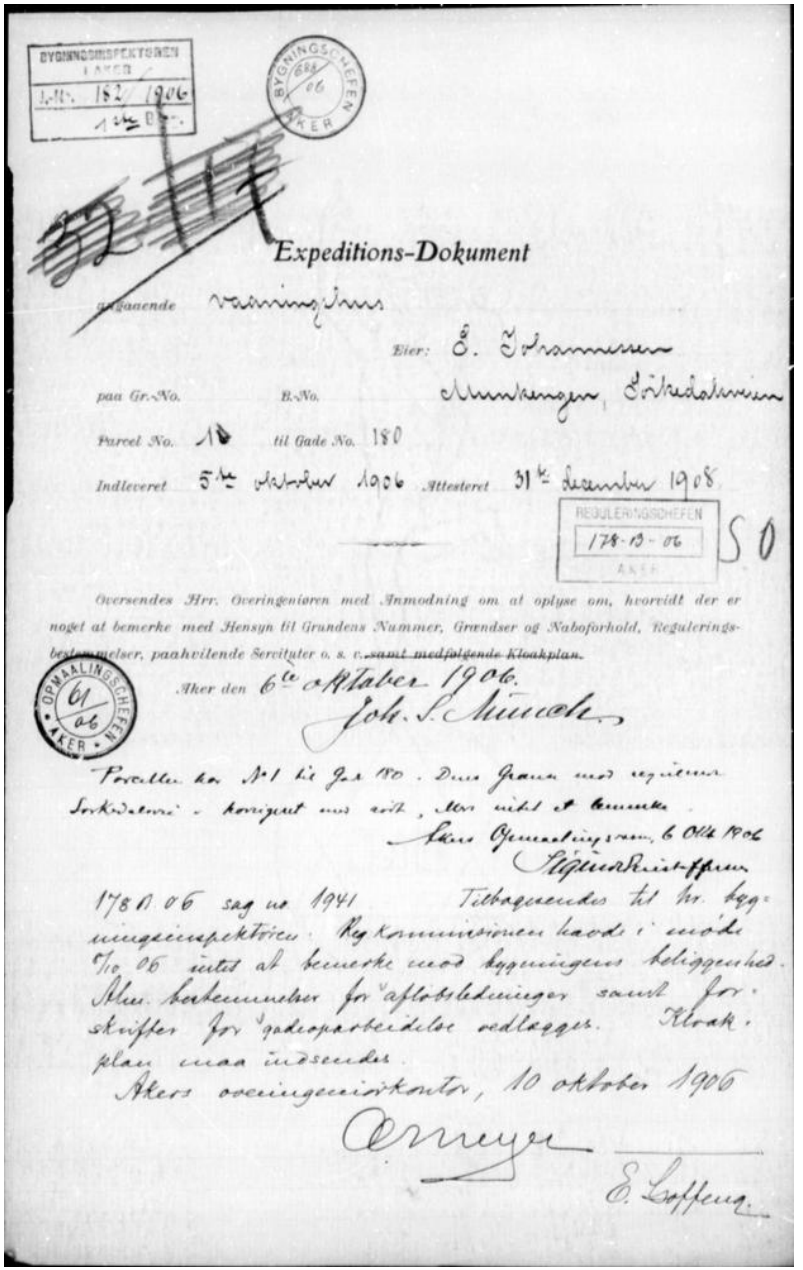
BYGGHERRE OG BYGGELEDELSE
BYGGANDERS A/S
OSLO

ARKITEKTKONTORET
PER JOHAN ERIKSEN MNAL
OSLO 1

TEGNINGEN ER
...EFORET ...APERT-24X

14

DATO	MÅL
10.11.86	1:100
SAK NR	TEGN NR
661	55



BYGNINGSINSPEKTØREN I AKER
Nr. 182 1906

BYGNINGSCHEFEN 66 06 AKER

Expedition-Dokument

angaaende Veining Jnn.

Eier: E. Johannessen

paa Gr.No. B.No. Munkaengen, Sørkedalsveien

Parcel No. 18 til Gade No. 180

Indleveret 5te Oktober 1906 Attesteret 31te Desember 1908

REGULERINGSCHEFEN 178-13-06 AKER

50

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Aker den 6te Oktober 1906.
Joh. S. Munch

OPMAALINGSCHEFEN 61 06 AKER

Parcellen har No 1 til Gds 180. Dens Grænse med regulerte Sørkedalsveien - korrigert mot vest, men ikke å kommende.
Akers Opmaalingsvæsen, 6 Okt 1906
Skjønsassistenten

178 06 sag no 1941 Tilbagesendes til hr. bygningsinspektøren. Reguleringskommisionen havde i møde 9/10 06 intet at bemerke mod bygningens beliggenhed. Kloakbestemmelser for afløbsledninger samt forskrifter for gadeopgravelse vedlægger. Kloakplan maa indsendes.
Akers overingeniørkontor, 10 oktober 1906
Arneson
E. Loffens.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Boligsameiet Munkengveien 1 A/S
v/Rudolf Galligani
Munkengveien 1
0376 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	850105215	94/69110

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Olav Vevle	22. november 1994

Arbeidssted : 032/0021 Munkengveien 1
Byggherre : Boligsameiet Munkengveien 1 A/S v/R.Galligani, Munkengvn.1, 0376 OSLO
Arbeidets art: TIL- OG OMBYGGING AV ENEBOLIG TIL FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

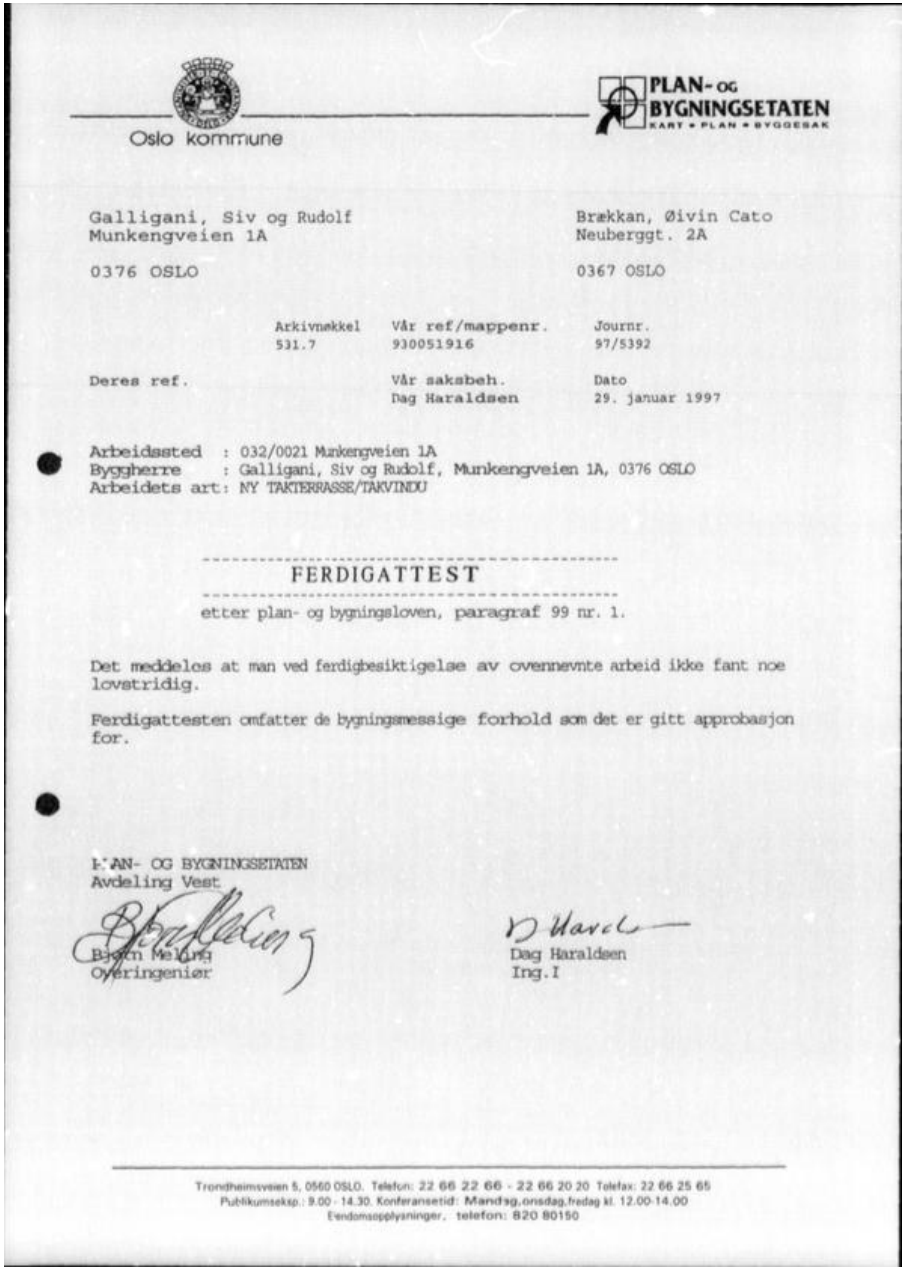
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleps prosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferanseset.t: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Galligani, Siv og Rudolf
Munkengveien 1A

0376 OSLO

Brækkan, Øivin Cato
Neubergt. 2A

0367 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930051916	97/5392

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	29. januar 1997

Arbeidssted : 032/0021 Munkengveien 1A
Byggherre : Galligani, Siv og Rudolf, Munkengveien 1A, 0376 OSLO
Arbeidets art: NY TAKTERRASSE/TAKVINDU

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

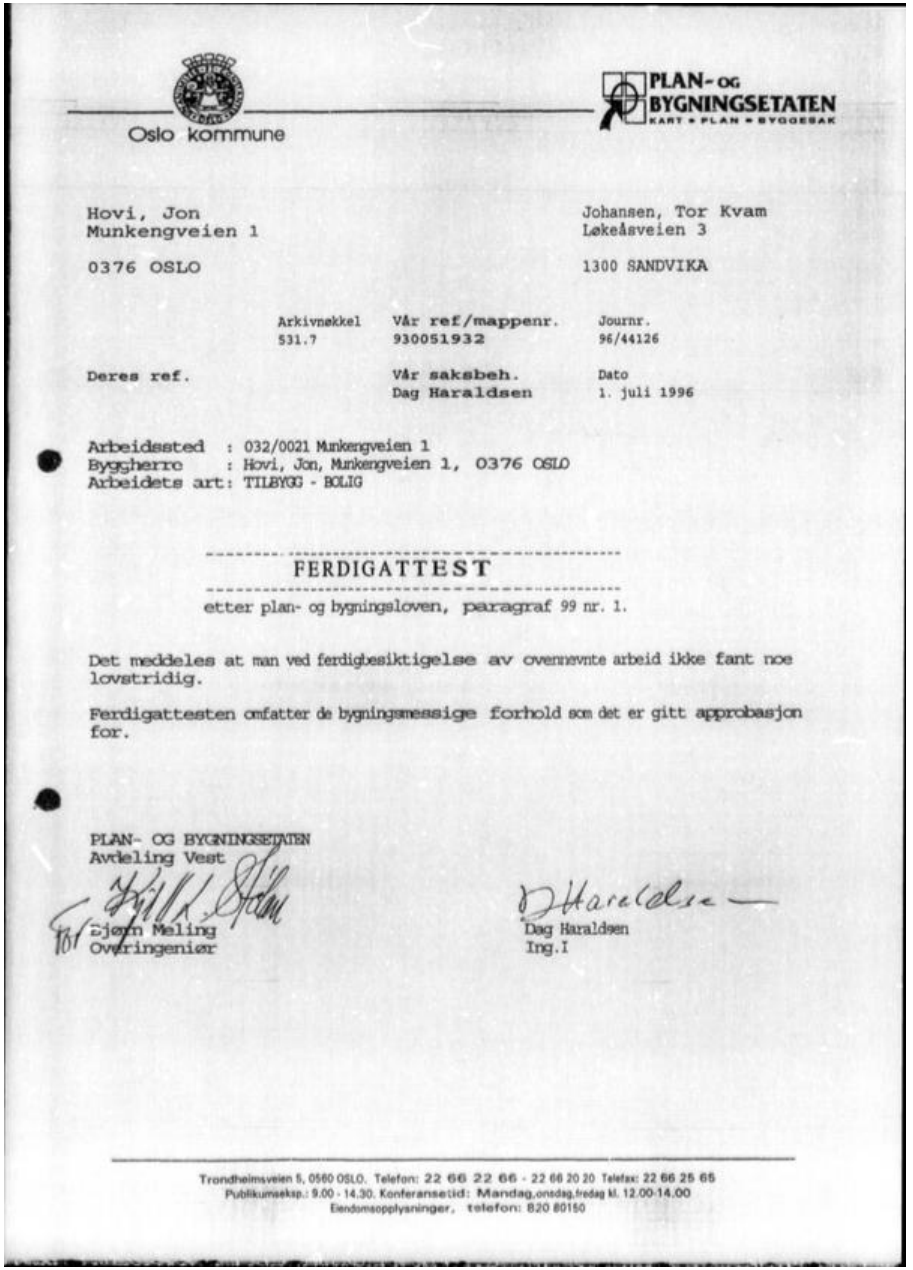
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovi, Jon
Munkengveien 1

0376 OSLO

Johansen, Tor Kvam
Løkeåsveien 3

1300 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930051932	96/44126
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	1. juli 1996

Arbeidssted : 032/0021 Munkengveien 1
Byggherre : Hovi, Jon, Munkengveien 1, 0376 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

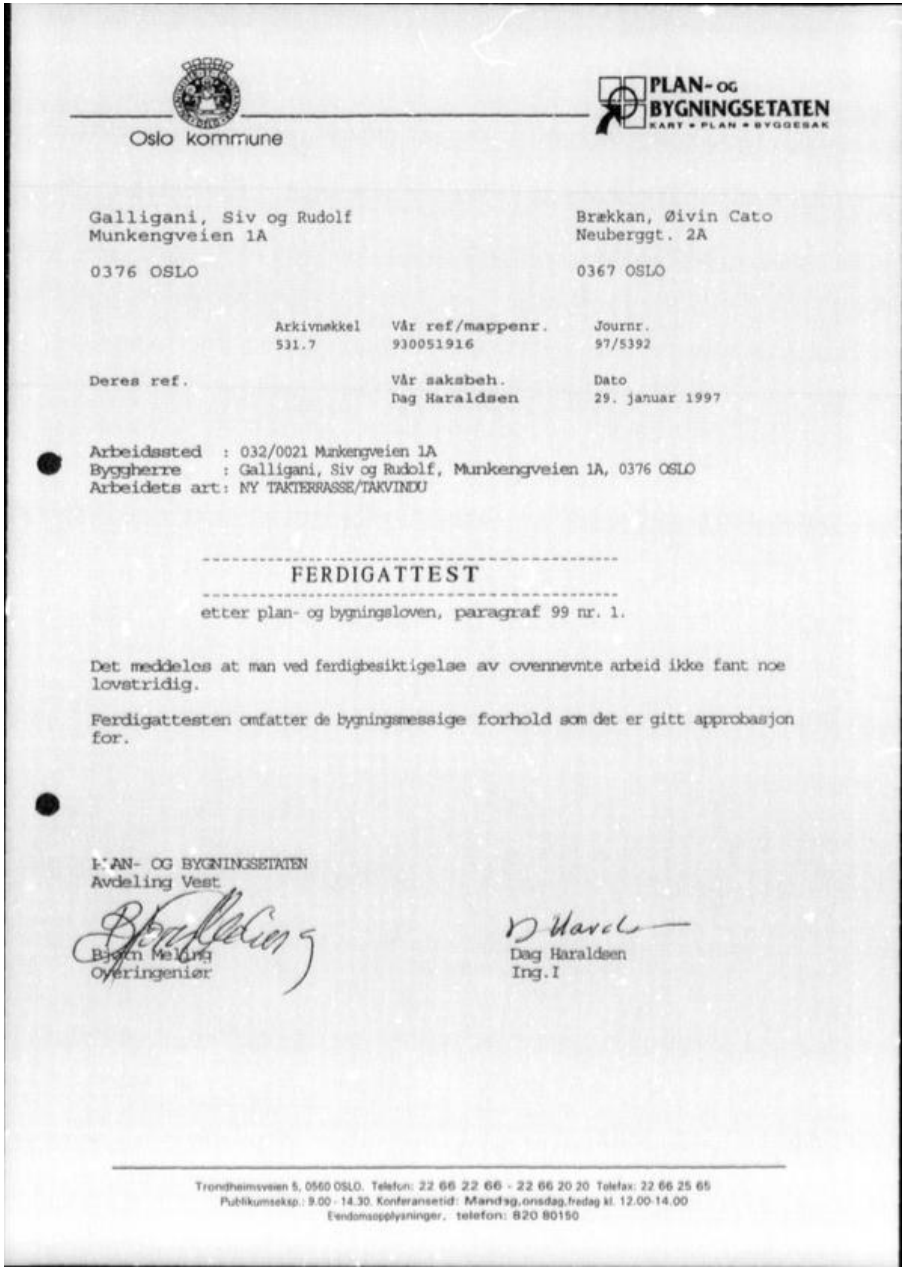
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Galligani, Siv og Rudolf
Munkengveien 1A

0376 OSLO

Brækkan, Øivin Cato
Neubergt. 2A

0367 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930051916	97/5392

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	29. januar 1997

Arbeidssted : 032/0021 Munkengveien 1A
Byggherre : Galligani, Siv og Rudolf, Munkengveien 1A, 0376 OSLO
Arbeidets art: NY TAKTERRASSE/TAKVINDU

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

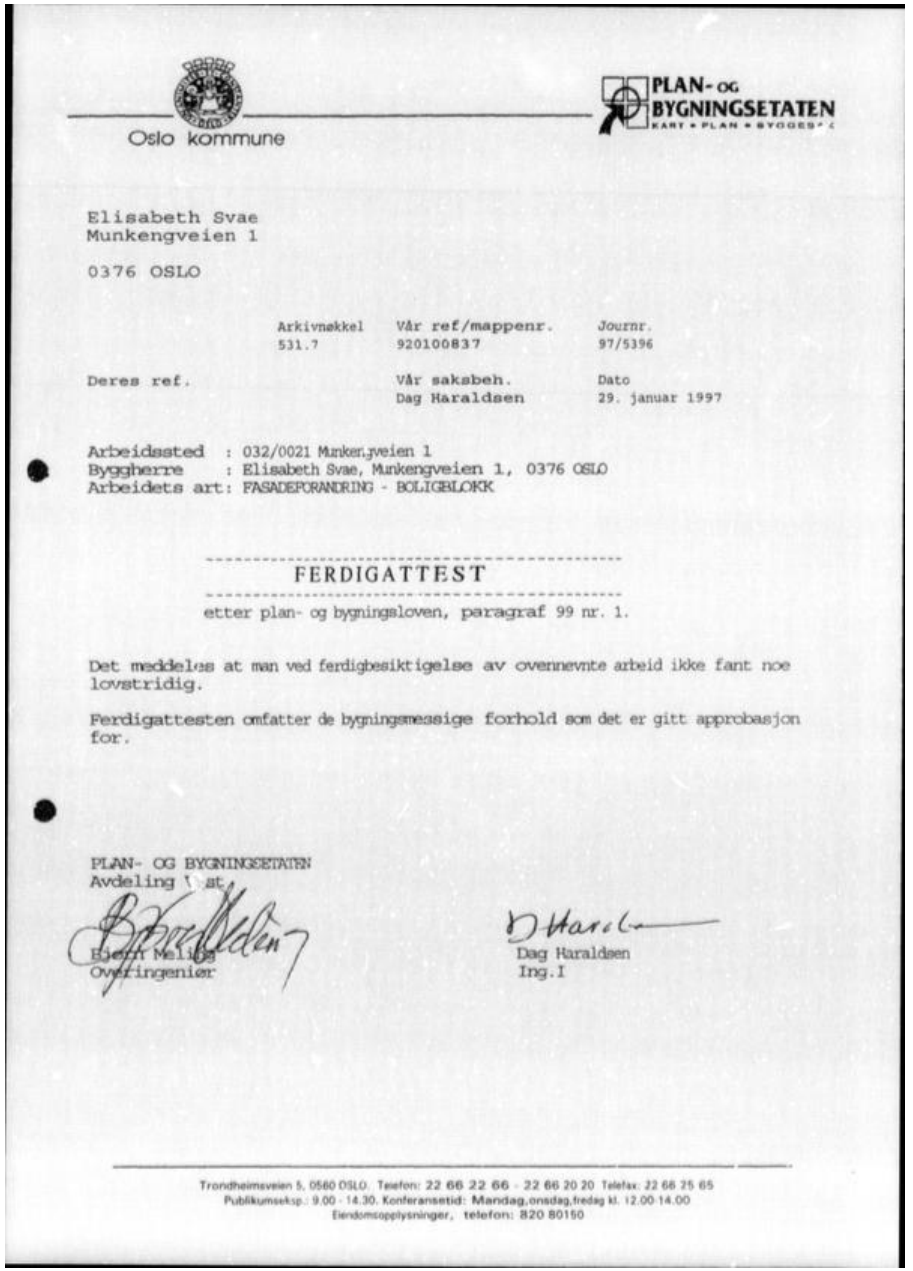
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGES

Elisabeth Svae
Munkengveien 1

0376 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100837	97/5396

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	29. januar 1997

Arbeidssted : 032/0021 Munkengveien 1
Byggherre : Elisabeth Svae, Munkengveien 1, 0376 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling [illegible]

Bjørn Melbø
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 75 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/58246/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-15 15:28

Nettst.nr. 230
i Munkengveien 1

DAGBOKFØRT

10.SEP.87 058246

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 32 bnr. 21, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 10/8.87.

Eier: Nina Felling Andersen

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 9.september 1987.

Vedlegg

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

0725 0457 0004

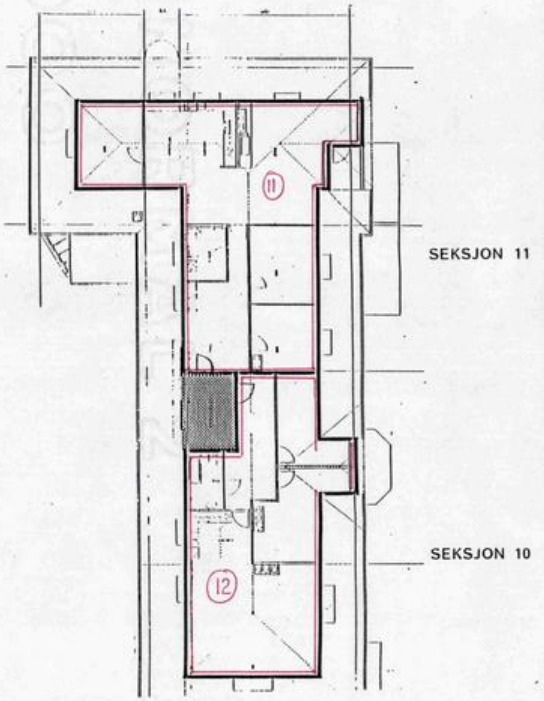
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/58246/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-15 15:28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/81846/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-15 11:51

Munkengveien 1

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 32 bnr 21, Oslo kommune

Side 4.
LOFSETASJE - Seksjonene 10 og 11



SEKSJON 11

SEKSJON 10

Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 32 Bnr 21 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 026 978
Som sekundærbolig:	kr 8 107 912

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Munkengveien 1

Nabolaget Grimelund - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	**12 min**
677 elever, 40 klasser	1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**13 min**
572 elever, 31 klasser	1.1 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	**18 min**
419 elever, 18 klasser	1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	**20 min**
706 elever, 50 klasser	1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**6 min**
689 elever, 48 klasser	3 km
Ullern videregående skole	**21 min**
530 elever, 20 klasser	1.8 km
Persbråten videregående skole	**4 min**
650 elever, 25 klasser	2.2 km

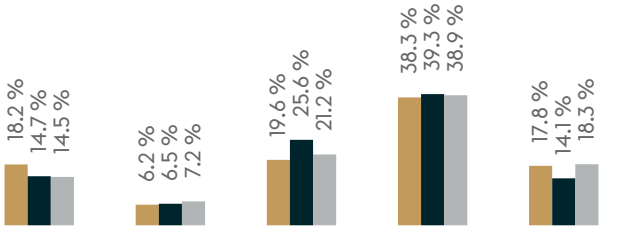
Offentlig transport

Heggeli	**2 min**
Linje 2N, 28, 45	0.1 km
Smestad	**5 min**
Linje 2, 3	0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset	**19 min**
Linje 11	1.7 km
Skøyen stasjon	**6 min**
Totalt 9 ulike linjer	2.5 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.6 km

Barnehager

Dalskroken barnehage (1-5 år)	**7 min**
81 barn	0.6 km
Villa Borgen barnehage (0-5 år...	**8 min**
58 barn	0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen...	**9 min**
53 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimelund	1 234	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	10 min
Smestad skole	12 min
SATS Vinderen	16 min
SATS Njårdhallen	16 min

«Bra sted å bo med mange muligheter!»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0420/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Munkengveien 1 0376 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 21, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 21, snr 12 (ideell andel 2/24) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no