NORDVIK

# Munkedamsveien 86A

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Munkedamsveien 86A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 14 | Om boligen |
| 25 | Nabolagsprofil |
| 26 | Tilstandsrapport |
| 47 | Egenerklæringsskjema |
| 54 | Andre vedlegg |
| 103 | Kontaktinfo |
| 106 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 109 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 110 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Lekker og påkostet 3-roms leilighet totalrenovert i 2023 -
Sydvendt balkong med utsikt - Gode materielvalg - Usjenert

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 500 000,-** |
| Omkostninger | **213 590,-** |
| Totalpris | **8 713 590,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 234,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1992** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Munkedamsveien 86A!

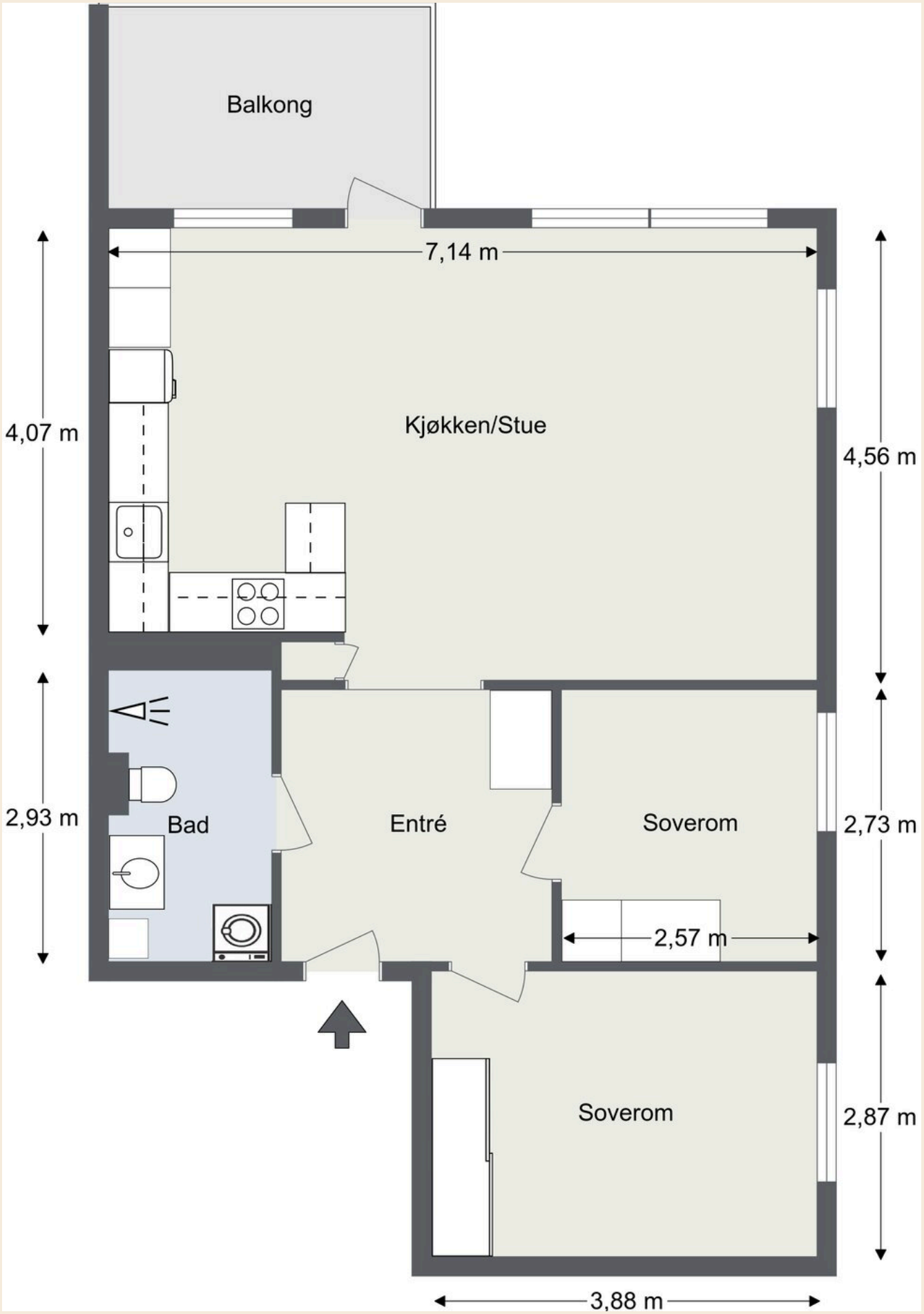
En strøken, rålekker og usjenert 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong og vidstrakt utsikt. Leiligheten ble totalrenovert i 2023 og fremstår som en gjennomført bolig av høyeste kvalitet. Eksklusive materialvalg, sømløse detaljer og utsøkte løsninger skaper et moderne og stilfullt hjem hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Leiligheten ligger i et veletablert, tilbaketrukket og etterspurt område på Skillebekk. Det er kort vei til Solli plass, Aker Brygge og Bygdøy samt umiddelbar nærhet til parker og kollektivtransport.

- Fantastisk sydvendt balkong på 7kvm
- Fritt, åpent og usjenert
- Appstyring for lys (Plejd) og gulvvarme
- Utsikt utover Oslofjorden, Tjuvholmen, øyene i Oslofjorden og Bygdøy
- Parkering*
- Heisadkomst

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 71 kvm































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
5-0396/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Munkedamsveien 86A, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 150, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Magnus Smestad Aamodt
Kristine Unhjem

**Kjøpesum og omkostninger**
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 590,- (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**
1992

**Etasje**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm.

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

**Standard**
Entré:
Velkommen inn! Her møtes du av en gjennomført og nydelig 3-roms leilighet. Allerede i den lyse og innbydende entréen får du et svært godt førsteinntrykk av boligen. Entréen er romslig og har god plass til knagger, skohylle og garderobeskap for praktisk oppbevaring av yttertøy. Den sentrale plasseringen i leiligheten gir en naturlig og god flyt videre til de øvrige rommene. Det er også lagt varmefolie i gulvet.

Stue:
Leiligheten har en lys, lekker og gjennomført stue med god plass til en stor sofagruppe, sofabord og TV-møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på flott utsikt. Stuen har en god utforming med naturlige soner og gode

møbleringsmuligheter. Det er varmefolie i gulvet i stuen og på kjøkkenet.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk og usjenert balkong på 7 kvm. Balkongen er sydvendt og byr på optimale solforhold. Her er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning. Terrassebordene på balkongen ble byttet i 2024.

Kjøkken:
Rålekkert kjøkken med flott, glatt og laminert kjøkkeninnredning og slitesterk benkeplate i stein. Kjøkkenet har lys under overskap, underlimt kum med ettgreps blandebatteri og mekanisk vifte over integrert koketopp. Videre er det integrert ovn, kaffemaskin, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Samtlige hvitevarer er fra kvalitetsmerket Miele. I tillegg har kjøkkenet et vinskap.

To soverom:
Leiligheten har to gode og innbydende soverom. På soverommet er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side og garderobeskap. Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og skap. Begge soverommene oppleves svale, og vender mot rolig område.

Bad:
Et virkelig nydelig og delikat bad som gir en herlig spafølelse. Badet er utstyrt med veggmontert WC, stor og flott dusjplass, servant med ettgreps blandebatteri og innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

**Parkering**
Det medfølger ingen parkeringsplass til leiligheten. Det er mulighet for leie av utendørs biloppstillingsplass via sameiet for kr 1 500 per måned, avhengig av tilgjengelighet. Selger leier plass i dag, og det er per nå ingen kjent venteliste.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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:
Baderomspakken AS - Totalrenovering bad 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomspakken AS - Totalrenovering bad 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomspakken AS - Totalrenovering bad 2023.

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: Gjelder fellesområde sameie og ikke i egen leilighet/seksjon. Lekkasje (drypp) fra tak i garasjekjeller utbedret 2025.

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: Mjøs Elektro AS - Ved totalrenovering av leilighet 2023. All elektro fra sikringskap er nytt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Årlig service på mekanisk avtrekk i sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bellopoja Oppussing - sparkling og maling vegger og tak 2023. Egeninnsats ved totalrenovering 2023 - gips på vegger, nytt kjøkken, nytt gulv.

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? Ja, tegning fra byggeår 1992.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som

det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Vedlikeholdsfond opprettet januar 2026. Månedlig sparing for hele sameiet kr 37 500,-. Dette utgjør månedlig kr 776,77 for denne boligen og trekkes som en del av felleskostnadene. Vedlikeholdsfondet gir økonomisk robusthet for videre vedlikehold i sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Mjøs Elektro AS utførte alt elektrisk arbeid i forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten i 2023. Alt elektrisk anlegg fra sikringsskapet ble fornyet i følge selger.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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

Grunn og fundamenter, generelt:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
- Pusset malt murfasade/ betongelementer.

Takkonstruksjon:
- Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
- Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Heis:
- Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder/tank:
- Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
- Denne er innebygget under kjøkkeninnredningen og derfor ikke kontrollert.

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som sjakt mellom bad og kjøkken. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i entré.

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.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

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

## Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Varmefolie i entré og stue/kjøkken.
- Elektriske varmekabler på bad.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 038 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 234,- pr. mnd.
Inkluderer: Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2749,-
Heiskostnader kr 142,-
Kabel TV og Internett kr 566,-
Vedlikeholdsfond (sparing til fremtidige vedlikeholdstiltak) kr 776,77

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 856 541,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 426 164,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86, orgnr. 990057974

**Om sameiet**
Sameiet består av 50 seksjoner og 2 næringsseksjoner. Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990057974 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**Forretningsfører**
Enqvist Boligforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder også ved utleie av garasjeplasser. Navn og adresse på leietaker skal oppgis, samt om leietager av garasjeplass har fått utlevert nøkler eller fjernstyrer

**Informasjon om fellesgjeld**
Det et ikke registrert noen lån på seksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 4 294,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 328 457,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 15 640,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

De av beboerne som ikke ønsker eller har anledning til å delta på dugnad bør betale et av årsmøtet fastsatt beløp, forslagsvis kr 200.- per gang.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. For husdyr gjelder politivedtektene. Husdyrholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 64110195

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 600 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Munkedamsveien, en stille og tilbaketrukket gate på Skillebekk, samtidig som du bor med umiddelbar nærhet til både Aker Brygge og Tjuvholmen. Her får du det beste av to verdener, med en rolig og sjarmerende beliggenhet kombinert med kort vei til byens pulserende liv.

Det finnes flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Blant annet kan prisvinnende Hos Thea restaurant, Åpent Bakeri, Kverneriet på Solli, Villa Paradiso og Sumo nevnes, i tillegg til spesialforretningen Fjellberg Fisk & Vilt. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Skillebekk, som holder søndagsåpent, og i tillegg finnes det fem ulike matvareforretninger i nærområdet. På Solli Plass finner du et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utesteder, for ikke å glemme fantastiske Sommerro, et hotell med et rikt utvalg av restauranter og barer, spektakulær takterrasse med oppvarmet basseng og Vestkantbadet.

Eiendommen ligger godt skjermet, kun et steinkast fra Aker Brygge og Tjuvholmen. Herfra er det umiddelbar gangavstand til alle tenkelige bymessige servicefunksjoner og alle typer offentlig kommunikasjon. Nærområdet og brygga byr på et bredt og variert utvalg av gode restauranter, i tillegg til svært gode shoppingmuligheter. Det er kort gangavstand til Nationaltheatret med alle t baner, tog og Flytoget.

Området vil i fremtiden bli enda mer attraktivt og utviklet gjennom forlengelsen av Fjordbyen og Filipstad mot vest. Her er det fine turmuligheter langs Fjordbyen, fra Frognerkilen og Bygdøy i vest til Bjørvika i øst. Det er også kort vei til grønne lunger i Vika og Slottsparken, og i fremtiden vil det etableres en stor park og strand ytterst på Filipstad.

I Vikaterrassen finner du ytterligere shoppingmuligheter og blant annet kino. Museer, gallerier med mer ligger også innen kort gangavstand. Ruseløkka skole ligger i nærområdet og er nå ferdig renovert og i full drift. Det finnes også flere barnehager i området.
Dagligvarebutikker som Coop Mega, Kiwi og Rema 1000 ligger i nærheten.

Dette er en sjelden mulighet til å bo i et rolig, men samtidig svært sentralt område, med nærhet til fjorden, kultur og byliv!

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.09.2007.

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 er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsplan. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

Munkedamsveien 80 A - utskifting av vinduer

Saksnummer: 202603035

Munkedamsveien 80 A - mulig ulovlig bruksendring til teater - Brannsikkerhet
Saksnummer: 202504903

Observatorie terrasse 18A - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202603835

Observatorie terrasse 15 A - b - Mulig ulovlig arbeid på ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 202506249

Observatorie terrasse 15A - B - mulig ulovlig ombygging og branntekniske avvik
Saksnummer: 202604793

Observatorie terrasse 15 B - utskifting av branndør
Saksnummer: 202606013

Filipstad skal utvikles til å bli et boligområde med god forankring både visuelt og funksjonelt til byen.

Planene for Filipstad innebærer:
- Et sted mellom 2200–3000 boliger. 300 av disse kan inneholde en utleiedel. Vi skal stille kvalitetskrav til bomiljøet, utearealer, leilighetsfordeling, luft og lys. Inntil 10 % kan brukes til studentboliger. cirka 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse. nye, store offentlige friområder og byrom skal bli bygget, blant annet en strandpark på 41 dekar med bademuligheter i fjorden. at Havnepromenaden skal styrkes i begge retninger og til nabolagene, i tillegg skal den legge til rette for friluftsliv og aktiviteter. rundt 9000 arbeidsplasser. en ny grunnskole med flerbrukshall for 840 elever og nye barnehager med til sammen 24 avdelinger. et helhetlig transportsystem som prioriterer kollektivtransport, syklister og fotgjengere. Filipstad grenser til Aker Brygge og Tjuvholmen i øst, mot Frognerstranda i vest, og mot Skillebekk og Frogner i nord.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/150/46:

14.10.1875 - Dokumentnr: 926957 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 211 bnr 152
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1878 - Dokumentnr: 961008 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 154
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1917 - Dokumentnr: 912482 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1917 - Dokumentnr: 912483 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1917 - Dokumentnr: 912484 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 211 bnr 151
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1935 - Dokumentnr: 990543 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Munkedamsvn 86 B
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 154
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1936 - Dokumentnr: 300738 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Munkedamsvn 86 B
Overført fra gnr 211 bnr 154
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1944 - Dokumentnr: 300685 - Bestemmelse om bebyggelse
ang veranda
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1949 - Dokumentnr: 301780 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1952 - Dokumentnr: 300918 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Munkedamsvn 84 B
Overført fra gnr 211 bnr 152
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1965 - Dokumentnr: 504633 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 211 bnr 154
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1972 - Dokumentnr: 500228 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 211 bnr 152
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1988 - Dokumentnr: 73359 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153 Snr:24
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 154
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

21.05.1992 - Dokumentnr: 25976 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/3356
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 52 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.

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - Dag og kveld kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 931,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

**Ansvarlig megler**
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

**Megler 2**
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

**Meglerforetaket**

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

**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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Munkedamsveien 86A

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 12 min<br>0.9 km | |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 17 min<br>1.3 km | |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.5 km | |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 7 min<br>2.9 km | |
| Kristelig gymnasium grunnskole...<br>408 elever, 30 klasser | 6 min<br>2.3 km | |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 8 min<br>0.6 km | |
| Oslo Private Gymnasium<br>167 elever, 9 klasser | 9 min<br>0.7 km | |

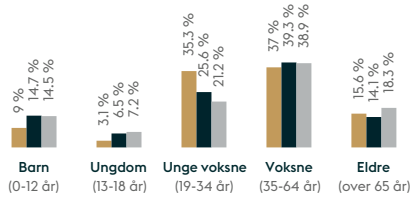
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...<br>112 barn | 3 min<br>0.2 km | |
| Portnerboligen naturbarnehage ...<br>18 barn | 3 min<br>0.2 km | |
| Studentenes Småbarnstue SiO (1...<br>21 barn | 6 min<br>0.5 km | |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Reichweins plass balløkke | 6 min |
| Trafotaket streetbasketanlegg | 6 min |
| SATS Solli plass | 9 min |
| Studio Jobbsprek | 10 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Munkedamsveien 86 A, 0270 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 150, snr. 46

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²**




**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26348 **Eiendomsverdi ref nr:** CU3727

**Autorisert foretak:** Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takst & Interiørpartner AS

**Rapportansvarlig**

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 46 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

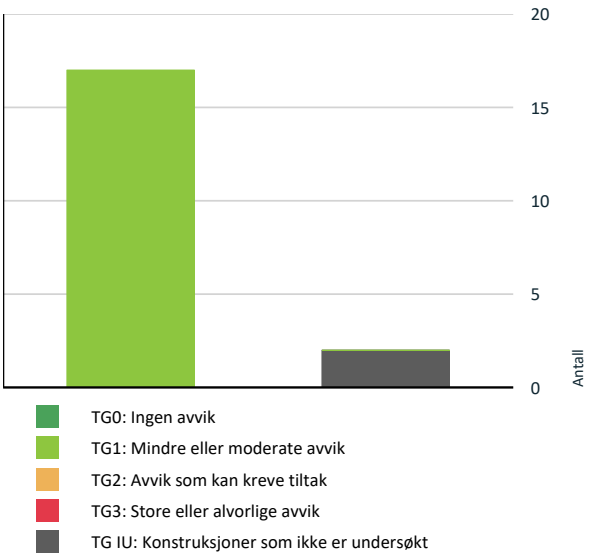
**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet i blokk**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i blokk

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK

**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

### Tilbygg / modernisering

Modernisering

Leilighet er totalrenovert i 2023:

- Totalrenovering av bad, inkl. fordelerskap, elektro på bad og rørarbeid på kjøkken – Baderomspakken AS, dokumentasjon lastet opp i boligmappa.
- All elektro (eks. bad) fra sikringsskap byttet og koblet inkl. varmefolie – Mjøs Elektro AS, dokumentasjon lastet opp i boligmappa.
- Alle overflater vegg og tak sparklet og malt - Bellopoja Oppussing
- Nytt kjøkken – Egen regi
- Nytt gulv – Egen regi

Byttet terrassebord på balkong i 2024 – Egen regi
Innvendig rekkverk på balkong malt 2025 - Egen regi

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f. eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Pusset malt murfasade/ betongelementer.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Heis:
Det er heis i blokken.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1992. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 6,9 m².
Terrassebord på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Overflater på gulv består av parkett i alle rom.
Gulver har normal bruksslitasje i alle rom.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,42 m.

# Tilstandsrapport

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

### Garderobeskap

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Garderobeskap i entré og på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

### Varme, generelt

**Beskrivelse**

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad som er pusset opp i 2023.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger dokumentasjon fra Baderomspakken AS på jobben.

4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

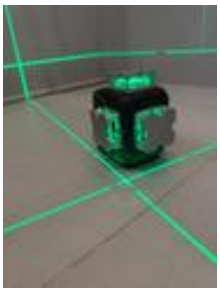
Flislagt gulv med gulvvarme.
Noe bom under fliser.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende på jobben.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass, servant med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

# Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som sjakt mellom bad og kjøkken.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

## KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, benkeplate i stein, underlimt kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert kaffemaskin, integrert kjøl/frys, integrert vinskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap i underskap på kjøkken.
Flomsikring til gulv med sluk.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.
Kursoversikt i skap.



Skap



Skap



Kjøkken

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TG IU Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Denne er innebygget under kjøkkeninnredningen og derfor ikke kontrollert.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Nytt anlegg i leiligheten



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i blokk

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4 Etasje | 65 | | | 65 | 7 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **65** | **6** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **71** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4 Etasje | Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,8 m², merket med 5.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².
Leiligheten er målt til 64,5 m² og justert opp til 65 m².

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Trond Bratvold | Takstingeniør |
| | Kristine Unhjem | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 211 | 150 | | 46 | 2601 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

**Adresse**
Munkedamsveien 86 A

**Hjemmelshaver**
Unhjem Kristine, Aamodt Magnus Smestad

**Eierandel**
65 / 3356

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten har en flott beliggenhet på Skillebekk, mellom Filipstad og Solli Plass. Fra leiligheten har du gangavstand til alt du måtte trenge i en travel hverdag.

Fra leiligheten er det for øvrig gangavstand til det aller meste Oslo har å tilby. Det tar ca. 7 minutter til Tjuvholmen og Aker Brygge, hvor du kan hoppe på 21-bussen som tar deg raskt opp til Bislett, St. Hanshaugen, Grünerløkka og Helsfyr. Ellers er det god dekning av offentlig kommunikasjon på Solli Plass, samt trikkestoppet Skillebekk, hvor 13-trikken tar deg rett til CC-vest og Bekkestua samt helt opp til Grefsen. Videre er det kort vei til Nationaltheatret med tog- og flytog-forbindelser.

Her bor du i et meget barnevennlig nabolag med flere barnehager i nærheten, og med trafikkstille skolevei til Ruseløkka skole, ca. 5-7 minutter gange fra boligen.

**Adkomstvei**

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entre, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kundeskjema fra takstmann | | Fra selger på e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Viste og ga oppl. på befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Pr. tlf. & e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Skjøte | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.08.2026 | |
| 2 | 21.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Magnus Smestad Aamodt | 9578-5999-4-2475534 | 2026-08-12 12:17:51 |
| Kristine Unhjem | 9578-5993-4-3941948 | 2026-08-12 12:49:40 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0396/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Munkedamsveien 86A, 0270 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Magnus Smestad Aamodt, Kristine Unhjem

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
23. juni 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 64110195
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Baderomspakken AS - Totalrenovering bad 2023

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Baderomspakken AS - Totalrenovering bad 2023

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Baderomspakken AS - Totalrenovering bad 2023

**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:** Gjelder fellesområde sameie og ikke i egen leilighet/seksjon. Lekkasje (drypp) fra tak i garasjekjeller utbedret 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mjøs Elektro AS - Ved totalrenovering av leilighet 2023. All elektro fra sikringskap er nytt.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Årlig service på mekanisk avtrekk i sameiet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bellopoja Oppussing - sparkling og maling vegger og tak 2023. Egeninnsats ved totalrenovering 2023 - gips på vegger, nytt kjøkken, nytt gulv

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ja, tegning fra byggeår 1992.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Vedlikeholdsfond opprettet januar 2026. Månedlig sparing for hele sameiet kr 37 500,-. Dette utgjør månedlig kr 776,77 for denne boligen og trekkes som en del av felleskostnadene. Vedlikeholdsfondet gir økonomisk robusthet for videre vedlikehold i sameiet.

---

## 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: 5-0396/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Kristine Unhjem** | **2026-08-12** | **Magnus Smestad Aamodt** | **2026-08-12** |

Identifikasjon

Kristine Unhjem

Identifikasjon

Magnus Smestad Aamodt

Signicat

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Munkedamsveien 86A, 0270 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**14.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-332701** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81142734** |
| Gårdsnummer<br>**211** | Bruksnummer<br>**150** |
| Seksjonsnummer<br>**46** | Bruksenhetsnummer<br>**H0402** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1992** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**65,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**65,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **158,17 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **158,17 kWh/m²** | **10 281 kWh** |

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82, 84 OG 86

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82, 84 OG 86

Vedtatt på årsmøte
den 29.06.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Munkedamsveien 82, 84, 86, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 150 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. mai 1992.

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

**SEKSJONSINNDELING**

| S.nr. | Leil.nr. | Sameiebrøk | S.nr. | Leil.nr. | Sameiebrøk |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8211 | 53/3356 | 27 | 8441 | 65/3356 |
| 2 | 8212 | 53/3356 | 28 | 8442 | 65/3356 |
| 3 | 8213 | 65/3356 | 29 | 8443 | 53/3356 |
| 4 | 8214 | 53/3356 | 30 | 8444 | 49/3356 |
| 5 | 8221 | 53/3356 | 31 | 8451 | 99/3356 |
| 6 | 8222 | 53/3356 | 32 | 8452 | 103/3356 |
| 7 | 8223 | 65/3356 | 33 | 8611 | 53/3356 |
| 8 | 8224 | 65/3356 | 34 | 8612 | 65/3356 |
| 9 | 8231 | 53/3356 | 35 | 8613 | 53/3356 |
| 10 | 8232 | 53/3356 | 36 | 8614 | 49/3356 |
| 11 | 8233 | 65/3356 | 37 | 8621 | 65/3356 |
| 12 | 8234 | 65/3356 | 38 | 8622 | 65/3356 |
| 13 | 8241 | 103/3356 | 39 | 8623 | 53/3356 |
| 14 | 8242 | 103/3356 | 40 | 8624 | 49/3356 |
| 15 | 8411 | 53/3356 | 41 | 8631 | 65/3356 |
| 16 | 8412 | 65/3356 | 42 | 8632 | 65/3356 |
| 17 | 8413 | 53/3356 | 43 | 8633 | 53/3356 |
| 18 | 8414 | 49/3356 | 44 | 8634 | 49/3356 |
| 19 | 8421 | 65/3356 | 45 | 8641 | 65/3356 |
| 20 | 8422 | 65/3356 | 46 | 8642 | 65/3356 |
| 21 | 8423 | 53/3356 | 47 | 8643 | 53/3356 |
| 22 | 8424 | 49/3356 | 48 | 8644 | 49/3356 |
| 23 | 8431 | 65/3356 | 49 | 8651 | 99/3356 |
| 24 | 8432 | 65/3356 | 50 | 8652 | 103/3356 |
| 25 | 8433 | 53/3356 | 51 | Garasjeseksjon | 109/3356 |
| 26 | 8434 | 49/3356 | 52 | Garasjeseksjon | 109/3356 |

Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggende for sameiets eiendom.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder også ved utleie av garasjeplasser. Navn og adresse på leietaker skal oppgis, samt om leietager av garasjeplass har fått utlevert nøkler eller fjernstyrer.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle kostnadene med dette skal dekkes av seksjonseier som ønsker ladepunkt. Dette gjelder for eksempel utgifter til montering av kontakter eller lignende, elektronisk tilkobling, ladeutstyr og eventuelle endringer i det elektriske anlegget og fremføring av elektrisitet. Seksjonseier må installere strømmåler og betale for bruk av strøm.

Alle seksjoner, med unntak av seksjonene 1, 15, 21, 26, 35 og 46 har eksklusiv bruksrett til garasjeplass som vist i vedlagte plan. Bruksretten til garasjeplassen skal følge seksjonen ved salg, og kan ikke overføres til andre.

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

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## 3. FELLESKOSTNADER

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

Garasjeseksjonene nr. 51 og 52 skal kun dekke de faktiske utgiftene til driften av disse to seksjonene. Seksjonene i nr. 84 og 86 skal dekke alle utgifter til drift og vedlikehold av heis i disse byggene.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

## 5. VEDLIKEHOLD

**5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten (balkong, terrasse, bod).

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er utdypende regulert i eierseksjonsloven § 32.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32.

Sameiets vedlikeholdsplikt følger videre av eierseksjonsloven § 33.

Seksjonene i nr. 84 og 86 skal dekke alle utgifter i forbindelse med drift, vedlikehold og utskiftning av heisene i disse byggene.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Utvendig er det forbudt å montere parabol, andre antenner med mer.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

Eierseksjonsloven §§ 34 og 36 gjelder.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Eierseksjonsloven §§ 35 og 36 gjelder.

**5.6 Forsikring – egenandel**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og revisor
d) velge valgkomite på 3 medlemmer hvert år

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

### 7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og gjelder bare for det aktuelle årsmøtet med mindre annet fremkommer i fullmakten. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.7. Ledelse av årsmøtet**

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

**7.8. Inhabilitet**

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.9. Protokoll fra årsmøtet**

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

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

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer etter årsmøtets nærmere bestemmelse.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

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

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Halve styret skal være på valg hvert år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Referat fra styremøtene skal sendes ut til seksjonseierne.

**8.4. Styrets oppgaver**

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

**8.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

## 9. Garasjen

Garasjeplassene til den enkelte seksjonseier er definert som fellesområde og er nummererte. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin garasjeplass.

Bare biler, andre motorkjøretøy og sykler kan parkeres i garasjeanlegget og må parkeres på vedkommendes garasjeplass på en slik måte at det ikke er til hinder/ sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å parkere utenfor sin plass.

Lagring/oppbevaring av private eiendeler på fellesområdet/ garasjeplassen er ikke tillatt. Hvis intet skjer etter pålegg fra styret om å fjerne dette, kan de kjøres bort for seksjonseiers regning og risiko uten videre varsel. Ved kortvarig behov kan styret dispensere fra denne bestemmelsen kun etter skriftlig avtale f.eks. på e-mail.

Fellesområdene er røykfrie områder.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. DUGNAD

De av beboerne som ikke ønsker eller har anledning til å delta på dugnad bør betale et av årsmøtet fastsatt beløp, forslagsvis kr 200.- per gang.

## 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

# GARASJEPLAN

## VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82-84-86
## VEDTATT I ÅRSMØTE DEN 22.03.2018

Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende garasjeplasser i sameiets garasje.

| SEKSJONSNUMMER | GARASJEPLASS |
|---|---|
| 2 | 20 |
| 3 | 37 |
| 4 | 19 |
| 5 | 11 |
| 6 | 38 |
| 7 | 39 |
| 8 | 40 |
| 9 | 41 |
| 10 | 42 |
| 11 | 43 |
| 12 | 44 |
| 13 | 17 |
| 14 | 18 |
| 16 | 29 |
| 17 | 10 |
| 18 | 15 |
| 19 | 30 |
| 20 | 31 |
| 22 | 34 |
| 23 | 32 |
| 24 | 33 |
| 25 | 14 |
| 27 | 35 |
| 28 | 36 |
| 29 | 16 |
| 30 | 9 |
| 31 | 12 |
| 32 | 13 |
| 33 | 21 |
| 34 | 1 |
| 36 | 26 |
| 37 | 22 |
| 38 | 2 |
| 39 | 3 |
| 40 | 25 |
| 41 | 24 |
| 42 | 28 |
| 43 | 4 |
| 44 | 23 |
| 45 | 27 |
| 47 | 7 |
| 48 | 8 |
| 49 | 5 |
| 50 | 6 |

**HUSORDENSREGLER**
**FOR**
**SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82 - 84 - 86**
**vedtatt på årsmøtet 20. april 1993.med endringer av 25 april 2007.**

Innledning:

Disse husordensregler tar sikte på å bidra til et godt naboskap. Den enkelte seksjon må ikke benyttes på en måte som generer naboene. Ved konflikter oppfordres de berørte til å prøve å løse konflikten selv før styret kontaktes. Styret vil kun behandle skriftlige klager.

**§ 1.**

Indre vedlikehold av leilighet / seksjon, herunder innvendig del av balkong/terrasse påhviler den enkelte seksjonseier.
Bygningsmessige endringer er ikke tillatt uten styrets skriftlige forhåndssamtykke.
Utvendig er det forbudt å montere parabol og andre antenner med mer.

**§ 2.**

Det bør være ro fra kl. 23.00 - kl. 07.00.

Ved bruk av radio/musikkanlegg og fjernsyn o.l. skal det tas nødvendig hensyn til naboene.

Støyende og/eller på annen måte for naboene sjenerende vedlikeholds- og oppussingsarbeider skal avsluttes senest kl. 21.00 på hverdager og kl.19 på lørdager. Oppussingsarbeider kan ikke påbegynnes søndager før etter kl 13.00

Ved selskap gis naboer over, under og ved siden av forhåndsbeskjed.

**§ 3.**

Utfra balkonger, terrasser, vinduer må det ikke henges tøy/tørkes tøy, slik at det er synlig fra gate/gårdsplass. Det er ikke tillatt å tørke/lufte tøy på søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager.

Forbudt å plassere skotøy utenfor éntredør i oppgangene.

**§ 4.**

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vann/ledninger ikke fryser. Avløp på balkong/terrasse må holdes åpne.

**§ 5.**

Husdyrhold er tillatt. For husdyrhold gjelder politivedtektene. Dyr som er til sjenanse for naboene må ikke holdes i leilighetene.

§ 6.

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

§ 7.

Ved grilling, vis hensyn til naboene.

§ 8.

Inngangsdører til hus og garasjeanlegg skal holdes låst.
Den enkelte beboer/seksjonseier har ansvaret for den/de personer som vedkommende eller medlemmer av vedkommendes husstand gir adgang til sameiets eiendom.

§ 9.

I fellesareal må det ikke settes ting som er til sjenanse for naboene.

Sykler plasseres i sykkelbod eller på seksjonens garasjeplass.
Barnevogn, rullatorer og rullestoler kan plasseres i oppgangene. Sykler skal ikke plasseres i oppgangene.

Bare biler og andre motorkjøretøy/sykler kan parkeres i garasjeanlegget.
Langvarig lagring/oppbevaring av private eiendeler på felles område er ikke tillatt.
Styret kan dispensere fra denne bestemmelse i særlige tilfelle.

Det er forbudt å vaske biler/sykler på fellesareal.

§ 10.

All søppel skal pakkes forsvarlig inn. Søppelrommene skal kun brukes til tørrsøppel.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall. Større kartonger e.l. må deles opp.

§ 11.

Det henstilles til seksjonseierne å holde samme fargenyanser i markiser.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Didrik Gundersen

Oslo, 18.08.2026

**Deres ref: 5-0396/26**
**Vår ref: 404-1-46**
**Eiendommens navn: Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86**
**gnr 211 bnr 150snr 46 i OSLO kommune**
**Adresse: Munkedamsveien 86 A, 0270 OSLO**
**Org. nr.: 990057974**
**Selger: Aamodt, Magnus Smestad**
**Unhjem, Kristine**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 64110195

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |
| <u>Månedlige kostnader:</u> | | |
| Vedlikeholdsfond | kr | 776,77 |
| Kabel TV og Internett | kr | 566,00 |
| Heiskostnader | kr | 142,00 |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk | kr | 2 749,00 |
| **Totalt** | **kr** | **4 233,77 pr. mnd**. |

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 4 294,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 725,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:
Magnus Smestad Aamodt
Mobil: 97165036
E-post: munkedamsveien@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

## Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86

### INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

### ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

# Innkalling til ordinært årsmøte

## i Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86

Ordinært årsmøte i **Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86** avholdes:

**Tid:** 21.05.2026 kl. 19:00
**Sted:** Microsoft Teams

## Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

## Følgende saker skal behandles

**Sak 1** Styrets årsrapport for 2025
**Sak 2** Årsregnskap for 2025
**Sak 3** Fastsettelse av styrehonorar for 2025
**Sak 6** Budsjett 2026
**Sak 7** Valg

Oslo, 12.05.26
**Styret i Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86**

## Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

## Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

**Flertallskrav:** Orienteringssak

# Styrets årsrapport for 2025

## 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Magnus Smestad Aamodt |
| Styremedlem: | Sidsel Kristin Tveøy |
| Styremedlem: | Kari Elisabeth Sletnes |
| Varamedlem: | |

## 2. GENERELT OM SAMEIET

| | |
|---|---|
| Sameiets navn: | Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86 |
| Sameiets org.nr.: | 990057974 |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Revisor: | Lars Harald Brinchmann |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Forsikringsnummer: | 64110195 |

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**HMS**
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og

brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## 3. EIERSKIFTER

6 seksjoner har skiftet eier i 2025.

## 4. STYRETS ARBEID I 2025

Året har vært preget av godt samarbeid i styret, og det er gjennomført flere tiltak knyttet til drift og vedlikehold av sameiet. Det er avholdt 4 styremøter, hvor saker relatert til drift, vedlikehold, økonomi og henvendelser fra beboere er behandlet.

Et utvalg utførte arbeider 2025/2026:

- Vedlikeholdsfond ble opprettet ved ekstraordinært årsmøte. Innkreving til vedlikeholdsfond ble startet 01.01.2026.
- Utbedret lekkasje ned i garasje mellom bygg ved å fjerne blomsterkasser og legge ny membran.
- Inngått avtale om brannvern i sameiet for å sikre ivaretakelse av internkontroll. Revisjon på sameiets brannvern er utført og tiltak jobbes med.
- Hentet inn priser på utbedring av trevegger mellom bygg.

Inngått ny 3-årig avtale på nettverk og TV i sameiet.

## 5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Oversikt over kjente vedlikeholdsarbeider fremover i tid - tid for utførelse er ikke bestemt.

- Utskiftning av ytre trevegger mellom bygg.
- Utbedring eller bytte av gulvbelegg i oppganger.
- Utskiftning av vinduer i hele sameiet.
- Bytte av garasjeport.

Oslo, den 12.05.26
**Styret i Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86**

ENQVIST

# Sak 2 Årsregnskap for 2025

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 328 457.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

# Resultatregnskap

## Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 Og 86

| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 425 302 | 1 423 296 | 1 276 564 |
| Andre inntekter | 2 | 485 685 | 431 800 | 446 179 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 910 987** | **1 855 096** | **1 722 743** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 75 000 | 75 000 | 75 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 10 575 | 10 575 | 10 575 |
| Kommunale avgifter | | 441 812 | 451 010 | 402 813 |
| Vedlikehold | 4 | 568 136 | 158 000 | 290 609 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 339 687 | 335 304 | 341 745 |
| Driftskostnader | 5 | 403 396 | 329 500 | 336 318 |
| Honorarer | 6 | 200 344 | 106 200 | 100 975 |
| Forsikring | | 218 682 | 220 000 | 200 883 |
| Andre kostnader | 7 | 9 476 | 11 050 | 10 056 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 267 107** | **1 696 639** | **1 768 975** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-356 120** | **158 457** | **-46 233** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 27 703 | 0 | 30 592 |
| Finanskostnader | | 40 | 0 | 0 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **27 663** | **0** | **30 592** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **-328 457** | **158 457** | **-15 640** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Vedlikeholdsfond | | 0 | 0 | 15 840 |
| Overført annen egenkapital | | -328 457 | 0 | -31 480 |
| **Sum overføringer** | | **-328 457** | **0** | **-15 640** |

# Balanse

## Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 Og 86

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 7 810 | 5 102 |
| Andre fordringer | 9 | 188 230 | 130 272 |
| Bankinnskudd mv. | 10 | 87 532 | 454 071 |
| **Sum omløpsmidler** | | **283 572** | **589 445** |
| **Sum eiendeler** | | **283 572** | **589 445** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -78 101 | 250 356 |
| Vedlikeholdsfond | | 315 532 | 315 532 |
| **Sum egenkapital** | **11** | **237 430** | **565 888** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 19 127 | 14 001 |
| Leverandørgjeld | | 16 679 | 9 557 |
| Påløpte kostnader | | 10 335 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **46 142** | **23 558** |
| **Sum gjeld** | | **46 142** | **23 558** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **283 572** | **589 445** |

OSLO, 31.12.2025
Styret for Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 Og 86

| | | |
|---|---|---|
| Magnus Smestad Aamodt | Kari Elisabeth Sletnes | Sidsel Kristin Tveøy |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

**Note 2 Andre inntekter**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Garasje | 14 000 | 16 000 | 15 833 |
| Parkering | 57 300 | 30 000 | 30 000 |
| Heiskostnader | 58 800 | 58 800 | 58 800 |
| Kabel-TV og internett | 335 945 | 327 000 | 326 455 |
| Bruttoinntekt elbillading / Elaway | 19 640 | 0 | 15 090 |
| **Sum** | **485 685** | **431 800** | **446 179** |

**Note 3 Personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 10 575 | 10 575 | 10 575 |
| **Sum** | **10 575** | **10 575** | **10 575** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Note 4 Vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning utv. | 57 385 | 20 000 | 88 958 |
| Vedl./oppgradering callinganlegg | 0 | 1 000 | 0 |
| Vedlikehold utearealer | 414 345 | 20 000 | 20 625 |
| Vedlikehold bygning innv. | 14 891 | 20 000 | 0 |
| Vedlikehold og drift heis | 45 657 | 30 000 | 42 960 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 0 | 15 000 | 3 490 |
| Vedlikehold porter | 11 453 | 10 000 | 7 324 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 10 000 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 5 738 | 5 000 | 67 588 |
| Lyspærer, lysrør etc. | 0 | 5 000 | 26 104 |
| Vedlikehold garasjeanlegg | 0 | 10 000 | 13 987 |
| Vedl.hold ventilasjon | 15 925 | 12 000 | 15 233 |
| Brannsikkerhet, sprinkling m.m. | 0 | 0 | 4 342 |
| Diverse vedlikehold | 2 742 | 0 | 0 |
| **Sum** | **568 136** | **158 000** | **290 611** |

**Note 5 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Strøm fellesanlegg | 121 844 | 80 000 | 89 182 |
| Renhold | 95 333 | 86 000 | 87 998 |
| Matter | 12 738 | 13 000 | 11 964 |
| Renhold garasje | 0 | 13 000 | 0 |
| Renhold søppelkasser | 0 | 1 500 | 0 |
| Annen renovasjon | 0 | 4 000 | 5 445 |
| Skadedyrkontroll | 8 512 | 0 | 8 146 |
| Driftsmaterialer | 100 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester | 164 570 | 131 000 | 133 584 |
| Data- Og Kontorutstyr | 299 | 0 | 0 |
| Porto | 0 | 1 000 | 0 |
| **Sum** | **403 396** | **329 500** | **336 319** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 16 000 | 15 000 | 15 500 |
| Forretningsførsel | 87 500 | 87 500 | 84 550 |
| Ekstra forretningsførsel | 7 750 | 3 700 | 0 |
| Andel systemkostnader | 3 700 | 0 | 925 |
| Konsulenttjenester | 24 219 | 0 | 0 |
| Konsulenttjenester | 61 175 | 0 | 0 |
| **Sum** | **200 344** | **106 200** | **100 975** |

**Note 7 Andre kostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | 3 200 | 2 050 | 3 100 |
| Styreutgifter | 0 | 1 000 | 0 |
| Dugnader, Tilstelninger | 398 | 2 000 | 0 |
| Bankomkostninger | 5 843 | 6 000 | 6 384 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 0 | 62 |
| Diverse kostnader | 35 | 0 | 510 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **9 476** | **11 050** | **10 056** |

**Note 8 Finansinntekter**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Renteinntekter kunder | 115 | 0 | 1 825 |
| Bankrenter | 5 981 | 0 | 10 624 |
| Andre finansinntekter | 21 607 | 0 | 18 144 |
| **Sum** | **27 703** | **0** | **30 593** |

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

**Note 9 Andre fordringer**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Andre fordringer* | 62 884 | 10 346 |
| Forskuddsbet. kostnader | 125 346 | 119 926 |
| **Sum** | **188 230** | **130 272** |

*Andre fordringer gjelder kreditnota fra Telia som skal krediteres/tilbakebetales.

**Note 10 Bankinnskudd**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 9666.01.45572 | 81 822 | 81 459 |
| Bn 9235 21 82631 | 5 710 | 372 612 |
| **Sum** | **87 532** | **454 071** |

**Note 11 Egenkapital**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 565 888 | 581 528 |
| Årets resultat | -328 457 | -15 640 |
| **Egenkapital 31.12.** | **237 430** | **565 888** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**Note 12 Disponible midler**

| | Regnskap 2025 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **565 888** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | -328 457 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **237 430** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | -328 457 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 283 572 |
| - Kortsiktig gjeld | 46 142 |
| **= Disponible midler 31.12** | **237 430** |

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

## Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Fastsettelse av styrets honorar for 2025:**
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 75 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 75 000. Styret fordeler honoraret internt.

## Sak 6 Budsjett 2026

**Flertallskrav:** Orienteringssak/Alminnelig flertall

**Budsjettet for 2026:**
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 138 658.

**Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.**

# Budsjett Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 Og 86 for 2026

| | | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | |
| 3600 | Felleskostnader | 1 594 320 | 1 425 302 |
| **Felleskostnader** | | **1 594 320** | **1 425 302** |
| 3630 | Garasje | 17 920 | 14 000 |
| 3635 | Parkering | 48 000 | 57 300 |
| 3650 | Heiskostnader | 58 800 | 58 800 |
| 3763 | Kabel-TV og internett | 330 000 | 335 945 |
| 3903 | Bruttoinntekt elbillading / Elaway | 0 | 19 640 |
| **Andre inntekter** | | **454 720** | **485 685** |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 049 040** | **1 910 987** |
| | | | |
| 5330 | Styrehonorar | 75 000 | 75 000 |
| **Styrehonorar** | | **75 000** | **75 000** |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 10 575 | 10 575 |
| **Andre personalkostnader** | | **10 575** | **10 575** |
| 6320 | Kommunale avgifter | 472 500 | 441 812 |
| **Kommunale avgifter** | | **472 500** | **441 812** |
| 6600 | Vedlikehold bygning utv. | 40 000 | 57 385 |
| 6602 | Vedl./oppgradering callinganlegg | 5 000 | 0 |
| 6605 | Vedlikehold utearealer | 20 000 | 414 345 |
| 6610 | Vedlikehold bygning innv. | 20 000 | 14 891 |
| 6612 | Vedlikehold og drift heis | 50 000 | 45 657 |
| 6615 | Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 15 000 | 0 |
| 6617 | Vedlikehold porter | 10 000 | 11 453 |
| 6620 | Vedlikehold VVS | 10 000 | 0 |
| 6625 | Vedlikehold elektro | 8 000 | 5 738 |
| 6626 | Lyspærer, lysrør etc. | 5 000 | 0 |
| 6630 | Vedlikehold garasjeanlegg | 15 000 | 0 |
| 6640 | Vedl.hold ventilasjon | 20 000 | 15 925 |
| 6690 | Diverse vedlikehold | 0 | 2 742 |
| **Vedlikehold** | | **218 000** | **568 136** |
| 7690 | Kabel-TV/bredbånd | 330 000 | 339 687 |
| **Kollektiv avtale TV/bredbånd** | | **330 000** | **339 687** |
| 6340 | Strøm fellesanlegg | 95 000 | 121 844 |
| 6360 | Renhold | 102 000 | 95 333 |
| 6361 | Matter | 13 000 | 12 738 |
| 6362 | Renhold garasje | 13 000 | 0 |
| 6363 | Renhold søppelkasser | 65 000 | 0 |
| 6380 | Annen renovasjon | 4 000 | 0 |
| 6381 | Skadedyrkontroll | 8 000 | 8 512 |
| 6550 | Driftsmaterialer | 0 | 100 |

# Budsjett Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 Og 86 for 2026

| | | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|---|
| 6785 | Vaktmestertjenester | 140 000 | 164 570 |
| 6800 | Data- Og Kontorutstyr | 0 | 299 |
| 6940 | Porto | 1 000 | 0 |
| **Driftskostnader** | | **441 000** | **403 396** |
| 6700 | Revisjon | 15 000 | 16 000 |
| 6710 | Forretningsførsel | 91 000 | 87 500 |
| 6711 | Ekstra forretningsførsel | 3 700 | 7 750 |
| 6714 | Andel systemkostnader | 0 | 3 700 |
| 6720 | Konsulenttjenester | 0 | 24 219 |
| 6750 | Konsulenttjenester | 0 | 61 175 |
| **Honorarer** | | **109 700** | **200 344** |
| 7500 | Forsikringspremie | 242 557 | 218 682 |
| **Forsikring** | | **242 557** | **218 682** |
| 7400 | Kontingenter | 2 050 | 3 200 |
| 7710 | Styreutgifter | 1 000 | 0 |
| 7711 | Dugnader, Tilstelninger | 2 000 | 398 |
| 7770 | Bankomkostninger | 6 000 | 5 843 |
| 7790 | Diverse kostnader | 0 | 35 |
| **Andre kostnader** | | **11 050** | **9 476** |
| **Sum driftskostnader** | | **1 910 382** | **2 267 107** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **138 658** | **-356 120** |
| | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | |
| 8050 | Renteinntekter kunder | 0 | 115 |
| 8051 | Bankrenter | 0 | 5 981 |
| 8070 | Andre finansinntekter | 0 | 21 607 |
| **Finansinntekter** | | **0** | **27 703** |
| 8150 | Renter leverandører | 0 | 40 |
| **Finanskostnader** | | **0** | **40** |
| | | | |
| **Netto finansresultat** | | **0** | **27 663** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **138 658** | **-328 457** |

## Sak 7 Valg

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Kort om valg i eierseksjonssameier:**
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Sidsel Kristin Tveøy og Kari Elisabeth Sletnes stiller til gjenvalg som styremedlemmer for 2 år.

ENQVIST

# FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

| **Årsmøtedato** |
| --- |
| Sett inn dato |

| **Navn på seksjonseier(e)** |
| --- |
| Navn (blokkbokstaver) |

| **Navn på fullmektig** |
| --- |
| Navn (blokkbokstaver) |

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

| **Sted og dato** | |
| --- | --- |
| Sted | Dato |

| **Underskrift** | |
| --- | --- |
| Seksjonseier(e) | Fullmektig |

*Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.*

ENQVIST

**Sentralbord:**
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

**E-postadresse:**
post@enqvist.no

**Nettside:**
www.enqvist.no

**Postadresse**:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST

# PROTOKOLL

## Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86
**Tid:** 21.05.26 kl. 19:00
**Sted:** Microsoft Teams

## Konstituering

- 9 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Dhondup fra Enqvist Boligforvaltning AS.

- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sidsel Kristin Tveøy ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 328 457 og en egenkapital på kr 237 430, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 75 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 138 658.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

**5. Valg**

**Etter valget består styret av:**

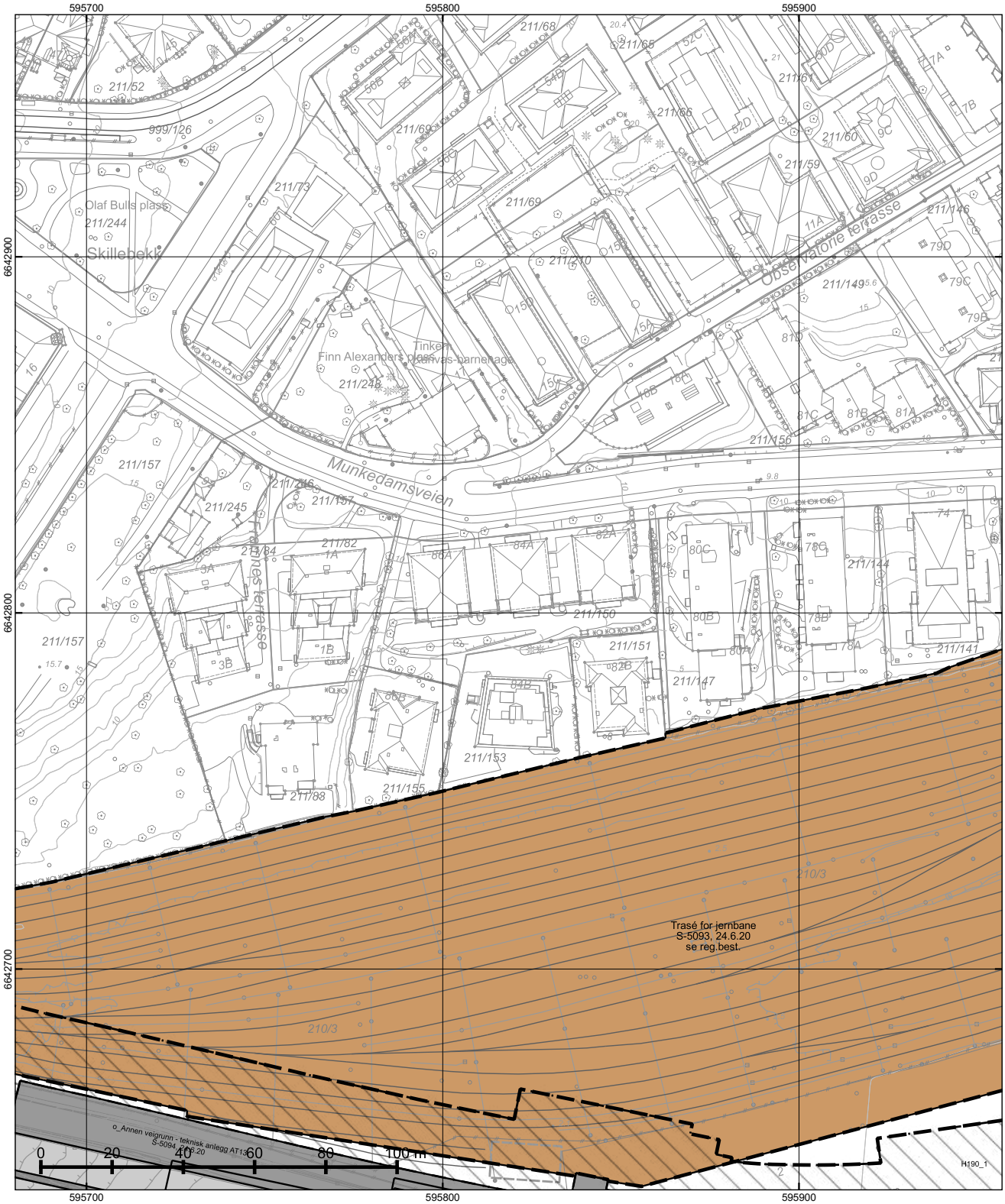
| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Magnus Aamodt | Valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Kari Elisabeth Sletnes | Valgt for 2 år i 2026 |
| Styremedlem: | Sidsel Kristin Tveøy | Valgt for 2 år i 2026 |
| | | |
| Varamedlem: | Pavlina Lucas | Valgt for 2 år i 2026 |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 19:38.

*Microsoft Teams, 22. mai 2026*

| | |
|---|---|
| **Marcus Dhondup** | **Sidsel Kristin Tveøy** |
| møteleder | seksjonseier |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

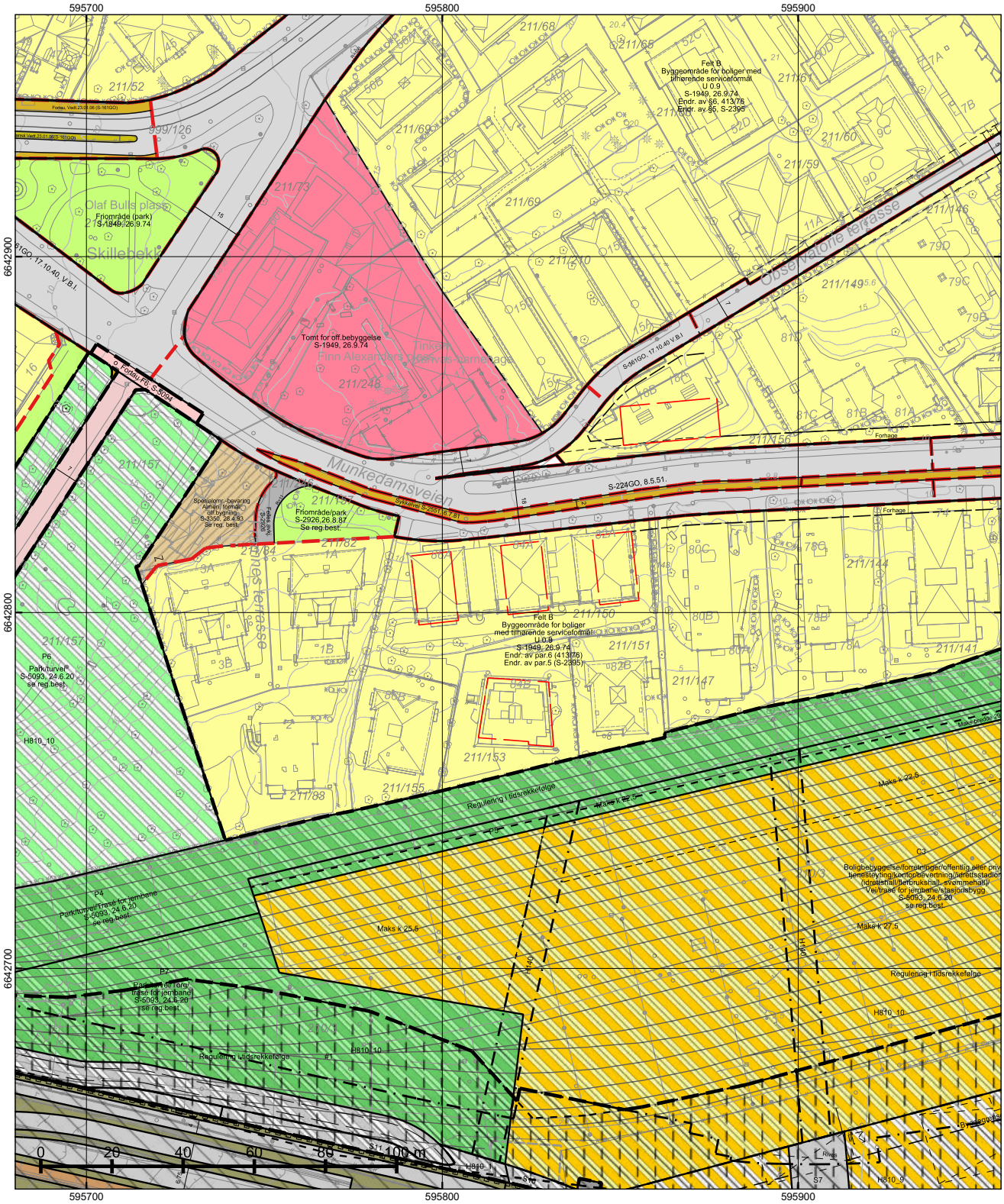
## Reguleringskart

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

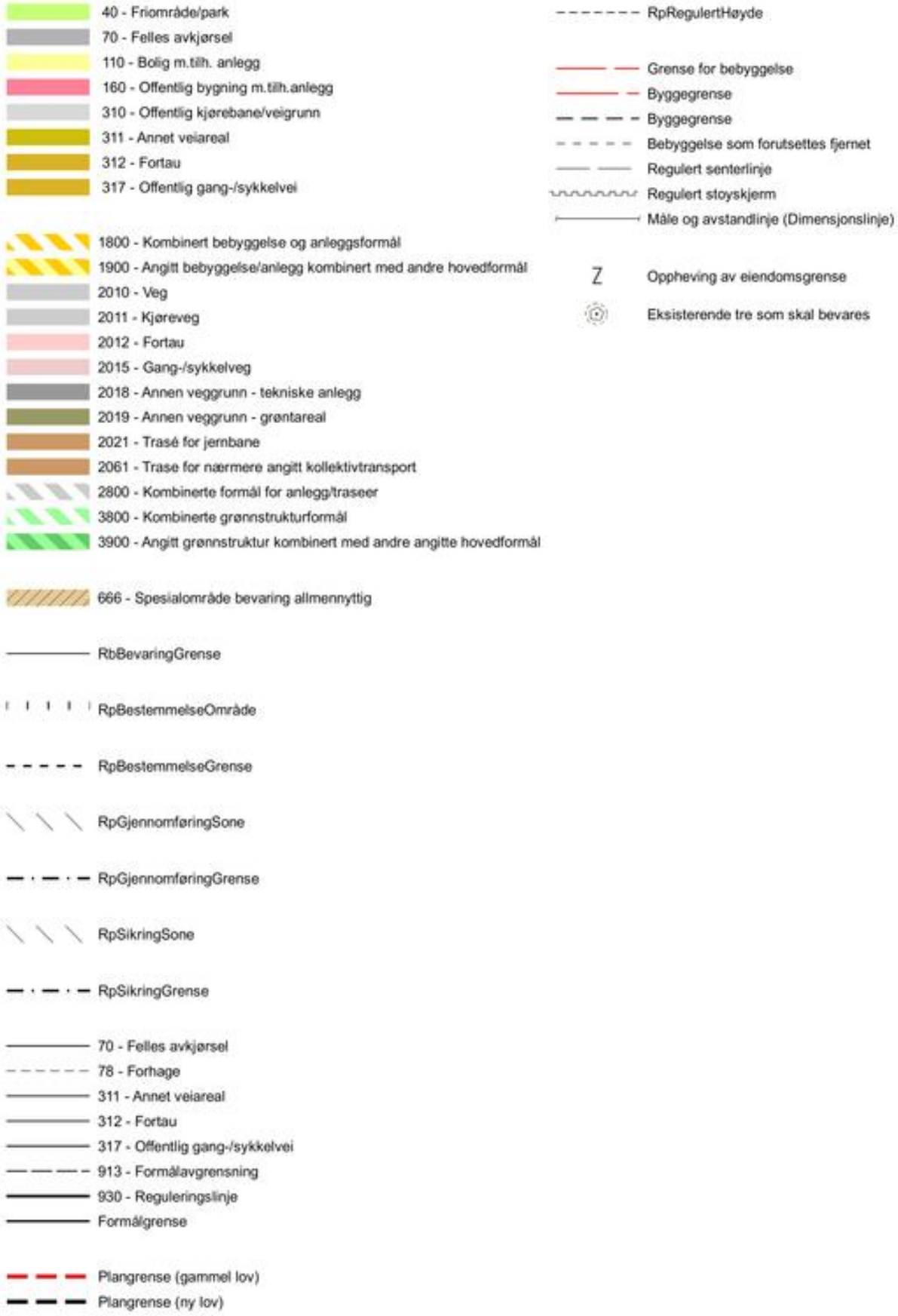
PlottID/Best.nr: 161755/ 86538120
Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 86
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/150

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


595700
595800
595900
6642900
6642800
6642700
Munkedamsveien
Olaf Bulls plass
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74
Skillebekk
Tomt for off.bebyggelse
S-1949, 26.9.74
Finn Alexanders Thomas barnehage
Felt B
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U.0.9
S-1949, 26.9.74
Endr. av §6, 413/76
Endr. av §6, S-2395
Observatorie terrasse
Fortau
Forhage
Felt B
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U.0.8
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 (413/76)
Endr. av par.5 (S-2395)
Parkeringsområde
Friområde/park
S-2926,26.8.87
Se reg.best.
Spillvannsledning
Annen formål
off bygning
S-3356, 28.4.93
Se reg. best.
Fortau Veit.Z3.09.06 (S-161GO)
Fortau Veit.Z3.01.06(S.161GO)
Fortau Veit.Z3.09.06 (S-161GO)
S-161GO, 17.10.40, V.B.I.
S-224GO, 8.5.51.
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Fortau Fb S-3004
Fortau Fb S-3004
Kjørefelt
Kjørefelt
Kjørefelt

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161755/86538120
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

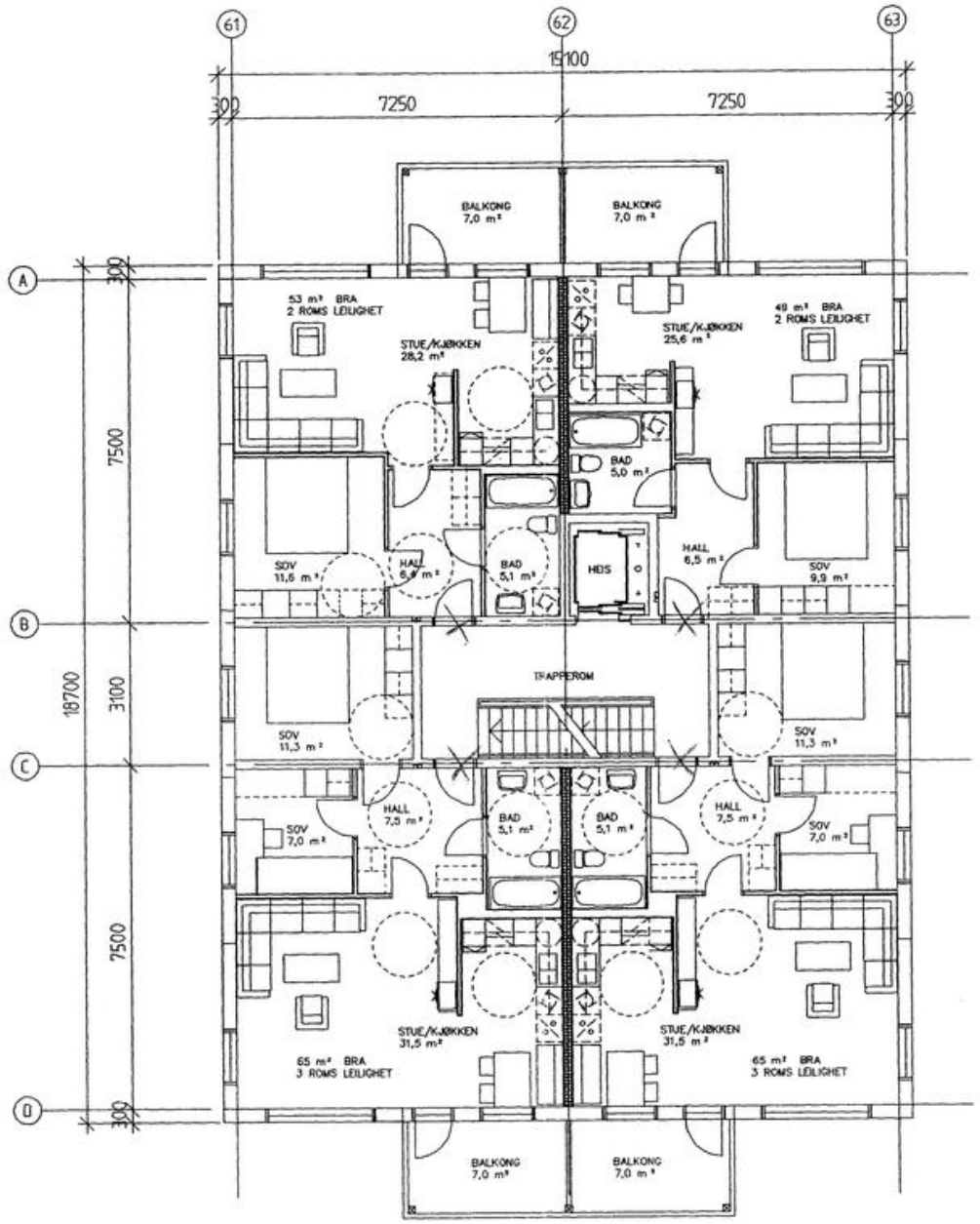
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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






24

| | | | |
|---|---|---|---|
| LK | C | REVIDERT BYGGEMELDING | 27.01.92 |
| JK | A | Div. endringer i leil. og innlagt kalle | 28.10.91 |
| JK | | BYGGEMELDING | 01.08.91 |

MODERNE BYGG AS

MUNKEDAMSVEIEN 82, 84 og 86

PLAN 4. ETASJE NR.86

Dato 31.07.91

M/L 1:100

ARKITEKTENE THORENFELDT A/S

1191 | 614 | C

Kopi
Munkedamsvn. 86
910102371

Oslo kommune

**PLAN-OG BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO

Bråten, Willy
C/O Moderne Bygg/Blindernv 5

0361 OSLO

| Arkivnr. | Journr. | Saksbeh. | Dato |
|---|---|---|---|
| 910102372 | 92/325000 | Leif Oskar Solheim | 4. november 1992 |

Arbeidssted : 211/0152 Munkedamsveien 82
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBL. M/GARASJE

## BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Konstruksjonstegninger innsendt 21.09.92 ( Munkedamsvn. 82,84 og 86 ) kom i bare ett sett, skal være to sett.
2. Dører til trapperom skal være selvlukkende.
3. Oslo brannvesens merknader i rapport fra stikkprøvekontroll 20.08.92 må etterkommes.
4. Beliggenheten skal kontrolleres.
5. Ferdigmelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet innsendes.
6. Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget innsendes.

**Plan- og bygningsetaten tillater at også boligblokkene i Munkedamsvn. 84 og 86 tas i bruk når ansvarshavende etter egen kontroll tilrår det og sender skriftlig melding.**

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra d.d. må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Leif O. Solheim

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Ressurssenteret

Boligsameiet Munkedamsveien 82-84-86
v/Forretningsfører Advonor, v/Adv. Inger-Lise Røer
Postboks 1393 Vika
0114 OSLO

24 SEPT. 2007

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708462-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MUNKEDAMSVEIEN 86 | Eiendom: | 211/150 |
| Tiltakshaver: | Boligsameiet Munkedamsvn. 82-84-86, v/Forretn.fører Advonor, v/Adv. Inger-Lise Røer | Adresse: | Postboks 1393 Vika, 0114 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård | Tiltaksart: | Oppføring (Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr.: 910102371) |

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt ferdigmelding datert 18.07.2007, som bekrefter at mangler nevnt i melding om gjenstående arbeider datert 17.08.1993 er rettet.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Øyvind Nesbakken
avdelingsenhetsleder

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til:
Veidekke Entreprenør AS Distrikt Oslo, v/Steinar Ellevog, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60


©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO

Bråten, Willy
C/O Moderne Bygg
Blindernveien 5

0361 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531 | 910102371 | 93/33113 |
| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
| | Leif Oskar Solheim | 17. august 1993 |

Arbeidssted : 211/0152 Munkedamsveien 86
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBL. M/GARASJE

## MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom 17.08.93 ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.09.93. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Det må bekreftes at det er montert brannspjeld i ventilasjonskanaler (innkasset) som bryter garasjedekke, og brannspjeld skal være merket.

2. Plastrør som bryter garasjedekke må brannisoleres og påsettes krympemuffe.

3. Det skal være ledelys i garasjen.

4. Det mangler utgangsmarkeringslys over garasjedør i nr. 82.

5. Ferdigmelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet innsendes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 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: 020 80150

OSLO KOMMUNE
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
TRONDHEIMSVEIEN 5 - 0560 OSLO
TLF.: 02/66 20 20 (22 66 20 20)

# Heisattest

| Arbeidets art | | |
|---|---|---|
| Arbeidet gjelder: NYBYGG - BOLIGBL. M/GARASJE | Matr.nr. | Mappe nr. |
| Munkedamsveien 86 | 211/0152 | 91/102371 |

Byggherre

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO

Ansvarshavende

Bråten, Willy
C/O Moderne Bygg/Blindernv 5

0361 OSLO

Dato 18/8-93
Indre by

**Heiskontrollen**

**Sendes tilbake til byggesakseksjonen**

Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 20/8 - 93

Torid Borgersen

Bl. C.13. ANDVORD 27302/92

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

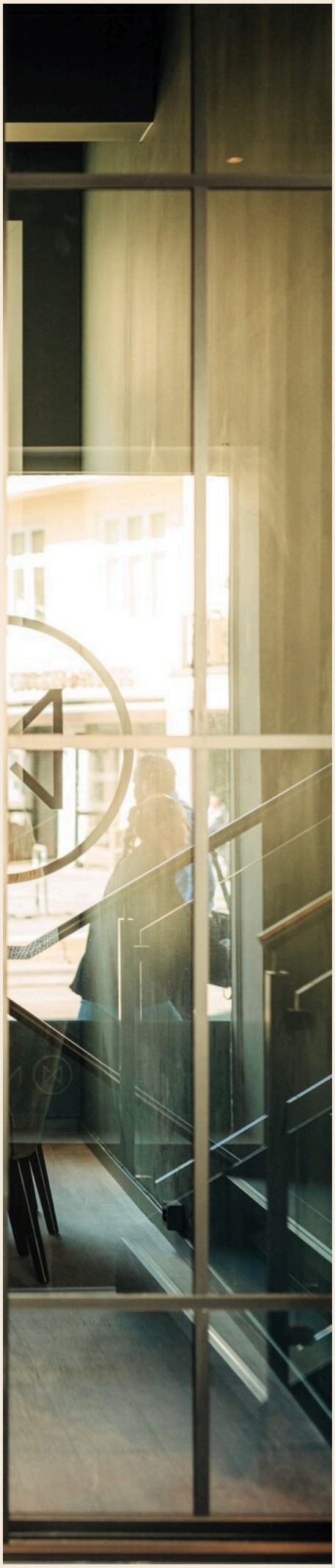

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
**480 22 111**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0396/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 86A 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 150, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Kristoffer Mjåtveit**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966





**Ludvik Mikkelborg Jensen**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851


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