NORDVIK

Munkedamsveien 84B

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Munkedamsveien 84B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Vedlegg
85	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og god 2-roms selveierleilighet med balkong - Bad fra 2022 - Parkeringsplass - Attraktivt og sentralt!

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**143 880,-**
Totalpris	**5 843 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 681,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Munkedamsveien 84B!

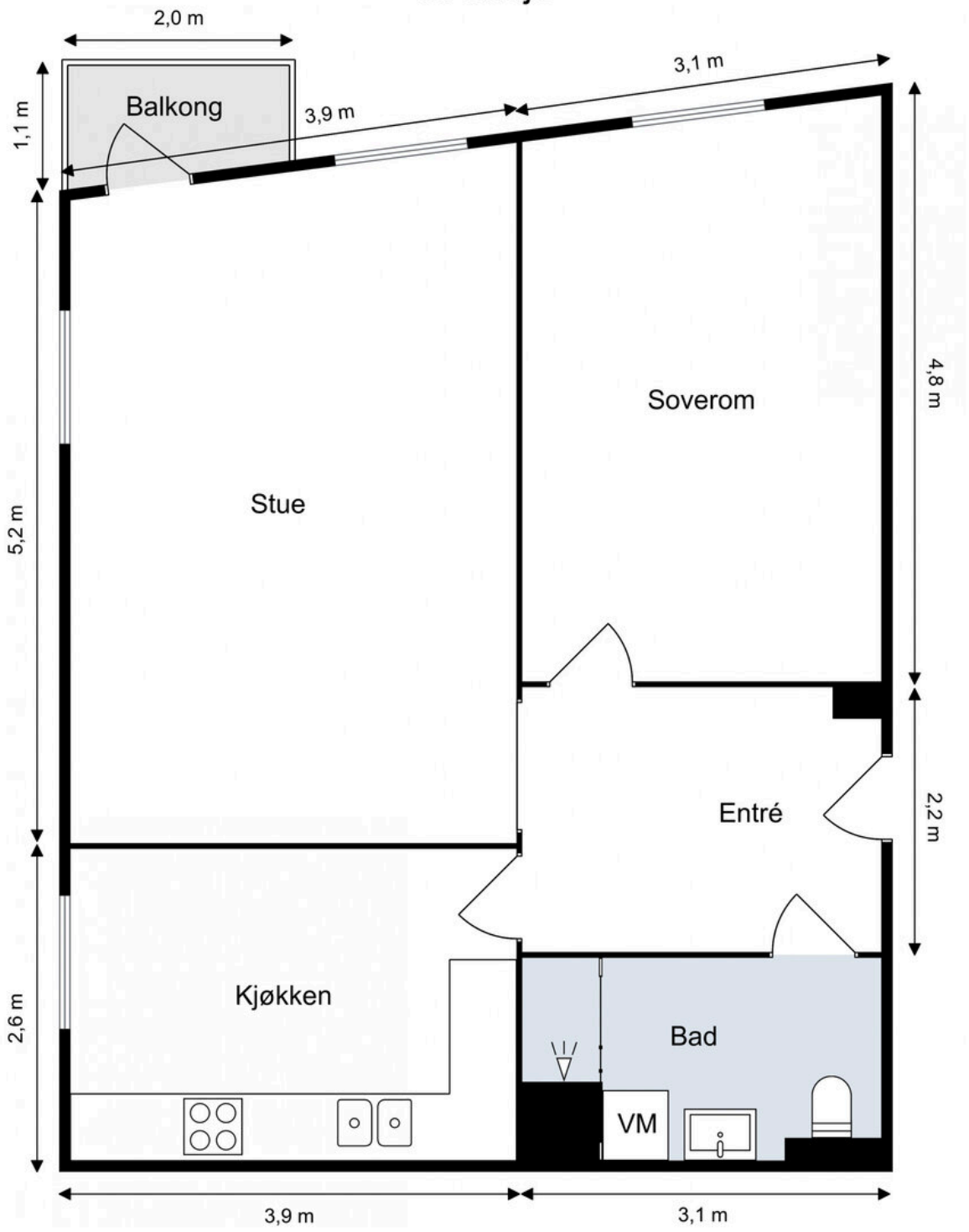
Dette er en stor og god 2-roms leilighet med en svært attraktiv beliggenhet mellom Skillebekk, Solli Plass og Aker Brygge/Tjuvholmen. Et attraktivt sted å bo for deg som ønsker å ha alt som byen byr på i umiddelbar nærhet.

Stor 2-roms med mulighet for å gjøre om til 3-roms
Hjørneleilighet i 3.etg.
Østvendt balkong på ca. 2 m²
Baderom rehabilitert i 2022
Separat kjøkken
Oppvarming, varmtvann og kabel-tv inkludert i felleskostnadene
Bruksrett til parkeringsplass på sameiets grunn
Kjellerbod på ca. 6 m²
Gratis fellesvaskeri i kjeller
5 min å gå til Tjuvholmen/Aker Brygge, 8 min til Solli Plass og 13 min til Nationaltheateret
Alt av offentlig kommunikasjon innen kort rekkevidde

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO
3. etasje

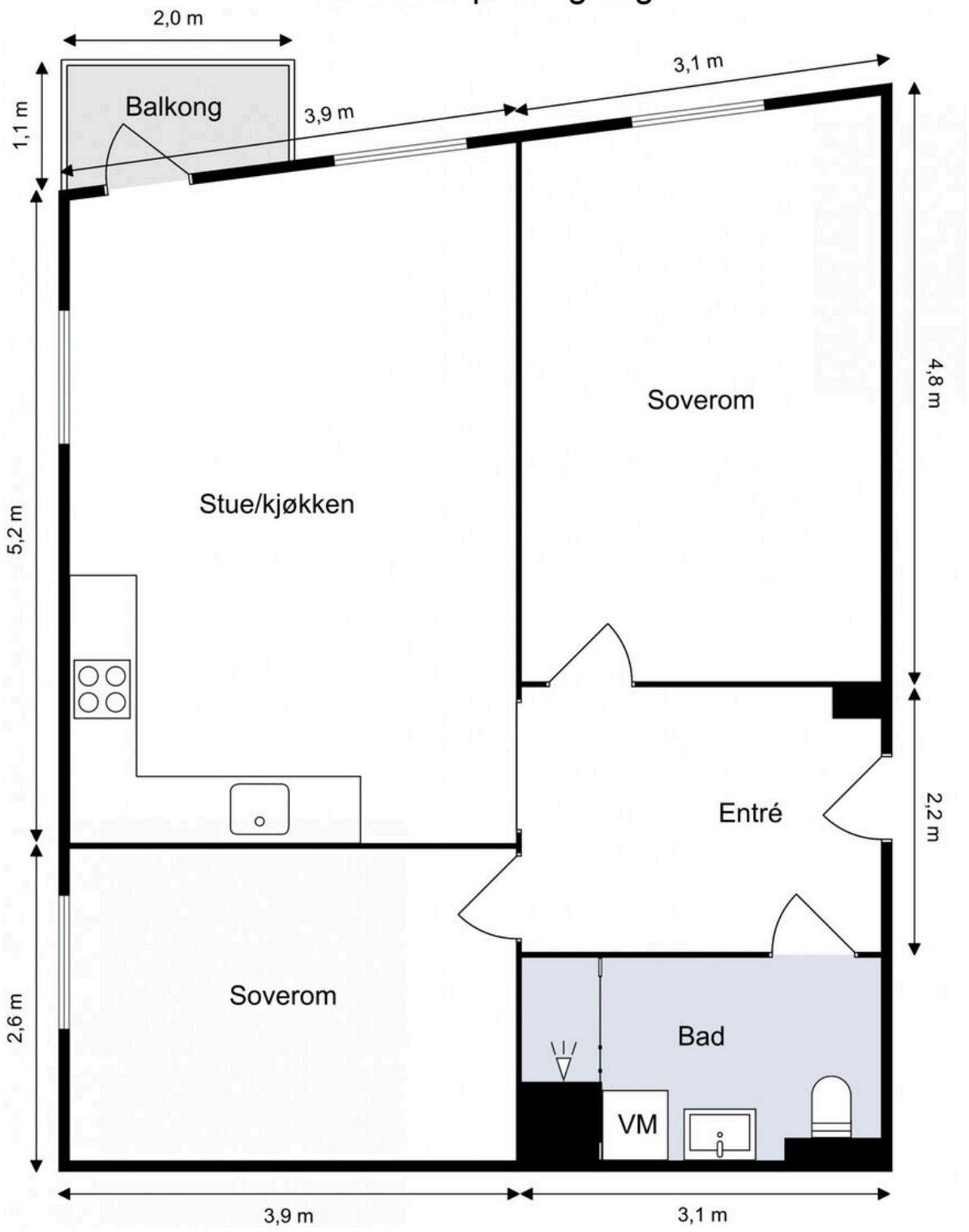


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Alternativ planløsning

3. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO
Alternativ plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






























AEG


SIEMENS
VINEGAR


LE RÊVE DÉCOR

























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0260/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 153, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kjell Arild Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 856 880,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, og stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

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

Leiligheten inneholder: Entré, bad, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og rommet fungerer som en praktisk og representativ velkomstsone til boligen.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Den fine hjørnestuen fremstår som lys og luftig med to vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Den fleksible planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner. Rommet danner et utmerket utgangspunkt for å skape et personlig og innbydende hjem.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 2

m². Her kan du enkelt skape en liten koselig uteoase med bl.a en gassgrill.

SEPARAT KJØKKEN:
Kjøkkenet er av eldre dato, men er absolutt funksjonelt med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

SOVEROM:
Soverommet er svært romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

BADEROM:
Lyst og pent flislagt baderom, rehabilitert i 2022. Badet har elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er videre innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m². Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2008.
Balkongdør: Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2008.
Innerdører: Glatte innerdører.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med strietapet og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett.
Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespaltebi vinduene.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad

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

Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass, merket med nr. 13.

I vedtektene står det følgende om parkeringsplasser:
Det er eksklusiv bruksrett til den tildelte/valgte p-plass i fem år (fra 09.03.2016 som
vedtatt på årsmøte for 2015) i henhold til eierseksjonslovens § 19 femte ledd, som gir
en eller flere seksjonseiere en eksklusiv tidsavgrenset bruksrett over deler av
fellesarealet. Endring av punkt 2.5 i sameiets vedtekter kan kun gjøres på sameiets
årsmøte. Eksklusiv bruksrett til tildelte/valgte p-plasser var fornyet for 5 år i 2021, og kan endres/forlenges på årsmøte i 2026.

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: Smestad & Vangsøy. Demonterte og rev gammelt bad, bygde nytt bad/toalett. Arbeidet ble gjort forsommeren 2022, juni/juli.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Kan ikke beskrive arbeidet, for jeg var ikke i leiligheten mens de arbeidet. Jeg er verken rørlegger, flislegger eller elektriker Som sagt: Juni/juli 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I flere omganger modernisert elektrisk anlegg på kjøkken. stue, bad, soverom. Siste gang ble det gjennomført kontroll av Elvia. Husker ikke noe om samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 19.12. 20222.

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.?
- Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvilket firma som ble brukt.

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)
- Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller av fukt i underetasje/kjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: noe synlig i inngangspartiet. Så vidt jeg vet ingen synlige utvidelser av sprekker siste 30 år.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Et tilfelle av kakerlakk meldt i gården/sameiet for to-tre år siden. Åpenbart tatt knekken på umiddelbart.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkongdør
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Innvendig dør- soverom
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen fungerer dårlig/er ødelagt. Det er uvisst om denne lar seg reparere.
Hvitevarene medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.
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.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Energiattest som er laget av takstmann/bygningskyndig er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming
Sentralfyring.
Elektrisk gulvvarme i baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om hva strømforbruket var i 2025.

Det er antatt at dette er svært lavt da oppvarming og varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 681,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 5 681,-

Herav:
Felleskostnader kr. 3 443,-
Fyring kr. 1 724,-
Kabel TV kr. 514,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 762,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 207 047,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

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

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

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

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

Leiligheten har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 24 443,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 139 849. I 2025 var det budsjettert med et positivt årsresultat på kr. 111 291.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3221395

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 223 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

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

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Munkedamsveien 84B – En attraktiv og svært sentral beliggenhet "midt i smørøyet" med gangavstand til alt av bymessige fasiliteter. Leiligheten ligger på et lite høydedrag mellom Skillebekk, Solli Plass og Aker Brygge.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.10.1962.

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.

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

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

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

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

Pågående plansaker:
Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202458996 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.08.2024
Dette området, kjent som Hans Jægers kvartal og felt B5, er en del av den omfattende transformasjonen av Filipstad fra havneområde til en moderne og levende bydel.
Planforslaget omfatter et areal på 153 000 kvadratmeter, tilsvarende størrelsen på hele Tjuvholmen, og inkluderer utvikling av cirka 600 boliger og 4 500 arbeidsplasser. Prosjektet legger vekt på bærekraft, byliv og tilgang til fjorden, med planer om parker, badeplasser og bevaring av kulturminner som Kaffetårnet. Utviklingen av Filipstad er ment å bli en naturlig forlengelse av Aker Brygge og Tjuvholmen, og vil styrke byens tilknytning til fjorden.

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:

301/211/153/14:
04.07.1952 - Dokumentnr: 301598 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

30.04.1975 - Dokumentnr: 508368 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1228
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

25.10.2002 - Dokumentnr: 69838 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1228

25.10.2002 - Dokumentnr: 69838 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1438

26.10.1988 - Dokumentnr: 73359 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:150 Snr:52
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 154
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Oppvaskmaskinen på kjøkkenet er gammel og defekt. Det er uvisst om denne kan repareres.

Rapport fra forsikringsselskap er lagt ved salgsoppgaven. Den viser at det ikke er fukt i stuevegg/tak, men kun en misfarging.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 300,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Boligstyling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr, ca kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 150,-
Tilstandsrapport ca. (selger blir fakturert direkte fra takstmann) kr. 9 000,-
Utlegg boligstyling kr. 23 705,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (for 2-roms) ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 166 265,- 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 13. februar 2026

Megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

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

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).

Munkedamsveien 84B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 🚗 2.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	24 min 🚶 2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min 🚶 0.7 km

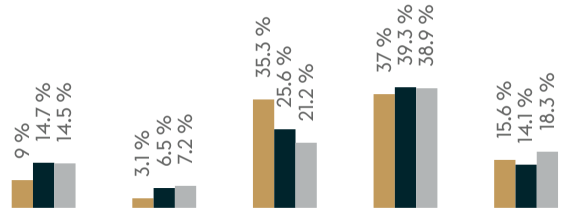
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
Observatoriegata	Linje 21	5 min 🚶 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 🚶 1.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	122 barn	1 min 🚶 0.1 km
Portnerboligen naturbarnehage ...	27 barn	2 min 🚶 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1...	22 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	5 min
Trafotaket streetbasketanlegg	5 min
SATS Solli plass	8 min
Studio Jobbsprek	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Munkedamsveien 84B , 0270 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 153, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1299 **Referansenummer:** WR2068

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1952. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1995 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totaloppusset badet i 2022.
- Soveromsveggen mot naboleiligheten er etterisoler

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med strietapet og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m.

- Det registreres bruksmerker på gulvflater, samt sotmerker på vegger. Forholdene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig betydning for den tekniske funksjonen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2022. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres en sprekk i benkeplaten.
- Det registreres slitasje på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

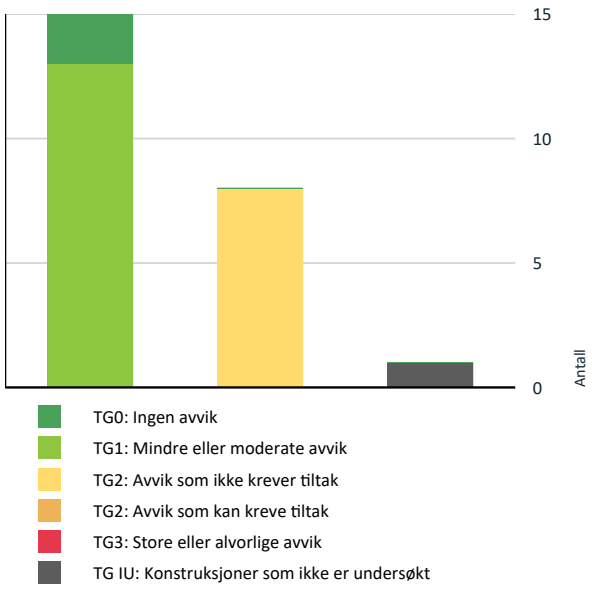
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

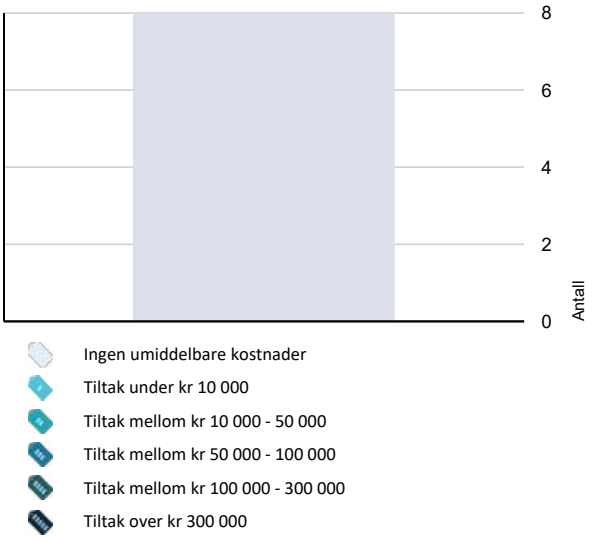
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør- soverom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at balkongdøren subber noe i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren må justeres for på lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreers noe manglende vedlikehold på balkongdekke. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med strietapet og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m.

- Det registreres bruksmerker på gulvflater, samt sotmerker på vegger. Forholdene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig betydning for den tekniske funksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør- soverom

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på innvendige dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas justeringer på innvendig dør på soverom for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2022. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres en sprekk i benkeplaten.
- Det registreres slitasje på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres en sprekk i benkeplaten ved platetoppen, samt generell slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, men nevnte avvik må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

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

Avløpsrør - støpejern

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespaltebi vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det har blitt utført el-kontroll den 19.12.2022. Saken er avsluttet.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	60			60	2
Kjeller		6		6	
SUM	**60**	**6**			**2**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 6 m².
- Det medfølger parkeringsplass, merket med 13.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Kjell Arild Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	153		14	1223.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO

Hjemmelshaver
Nilsen Kjell Arild

Boligselskap
SAMEIET
MUNKEDAMSVEIEN 84 B

Eierandel
63 / 1438

Forretningsfører
PHM FORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 977 023 017

Organisasjonsnr
983548776

Felles formue
Kr. 18 820

Felles gjeld:
Kr. 9 051

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP1381528.6.1			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WR2068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Kjell Arild	9578-5998-4-774893	2025-10-25 13:21:30

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
25. okt. 2025

Oppdragsnummer
20-0260/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Kjell Arild Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 1995

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: 3221395
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy. Demonterte og rev gammelt bad, bygde nytt bad/toalett. Arbeidet ble gjort forsommeren 2022, juni/juli.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Kan ikke beskrive arbeidet, for jeg var ikke i leiligheten mens de arbeidet. Jeg er verken rørlegger, flislegger eller elektriker Som sagt: Juni/juli 2022..

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I flere omganger modernisert elektrisk anlegg på kjøkken. stue, bad, soverom. Siste gang ble det gjennomført kontroll av Elvia. Husker ikke noe om samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.12. 20222

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

Nei

Eventuell kommentar: har ikke egen bil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: tidligere eiere vet jeg ikke hva har gjort

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvilket firma som ble brukt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare offentlig, så vidt jeg vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Antar at det har vært kontroll men vet det ikke.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av fukt i underetasje/kjeller

---

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?

Ja

Beskriv: noe synlig i inngangspartiet. Så vidt jeg vet ingen synlige utvidelser av sprekker siste 30 år

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Et tilfelle av kakerlakk meldt i gården/sameiet for to-tre år siden. Åpenbart tatt knekken på umiddelbart

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oslo kommune er vel ikke ferdig med sine avgiftsøkninger

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

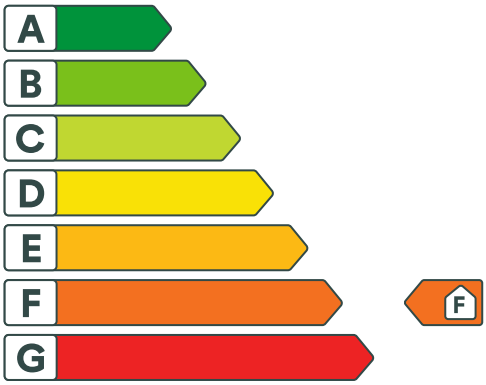
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0260/25



Adresse **Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257993**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493894**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **270,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 323 kWh**



Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Munkedamsveien 84B, 0270 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	1966743	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Protector Forsikring	
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Munkedamsveien 84 B	
Skadestedets adresse	Munkedamsveien 84b 0270 Oslo	
Kontaktperson	Sameiet Munkedamsveien 84 B (Kunde) Kim Martinsen (Styret) tlf. 98204223 munkedamsveien84b@gmail.com Morten Nilsen (Sønn) tlf. 93617633 morten0503@yahoo.no Kjell Arild Nilsen (Beboer) tlf. 93617633	
Skadedato	02.02.2026	
Besiktigelsesdato	06.02.2026	

Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Morten Nilsen	Sønn	93617633	morten0503@yahoo.no
Stian Aas Sørling	Hovedinspektør	95084752	stian.sorling@polygongroup.com

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐Ja	☐Nei	☒Vet ikke

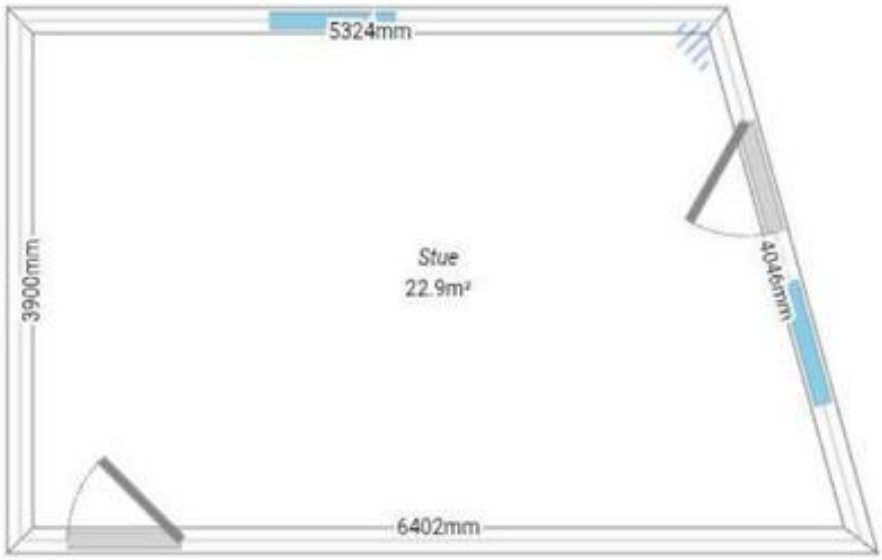
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighetskompleks	60	1952	Sparkle/male opp alle vegger i 2026, klargjøring for salg av leilighet.

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 3



Årsak til skade				
Type skade	☐Vannlekkasje	☐Brann	☐Innbrudd	☐Ytre påvirkning
	☐Glass	☐Natur	☒Øvrige:Misfarging I betonghimling	

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak:
Misfarging I betonghimling

Bakenforliggende årsak:
Fravær av sperregrunn som grunning av betonghimling.



Stue

Når oppstod skaden
Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei* Dette har pågått overtid ***Tidligere eller utviklet skade:*** ☐*Ja*☐*Nei*

Mulig regress?
Nei Ingen regress her

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader
Male betonghimling med sperregrunn. *Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

Skadeomfang
Ingen følgeskader

Reparasjonsbehov
Spesielle betingelser: ***Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:*** ☐ Ja ☐Nei

Igangsatt arbeid
Polygon har vært på befaring

Beboelighet
Beboelighet: Ja ***Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:*** NOK **Annen info:** Ingen ubeboelighet her

Beskrivelse av avtale med kunde
Kontanttilbud:

Annen info:	Opplyst om at det ikke er noe forsikringssak.

Oppsummering
Misfarging I hjørnet av betong himling. Misfarging stammer høyest sannsynlig fra en tidligere vannlekkasje. Det er ikke funnet noe indikasjon på fuktighet på befaringsdagen.

Bilder av stedet

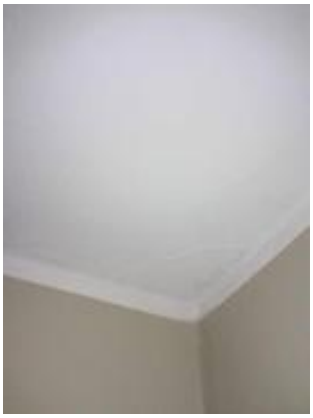
	Oversikt

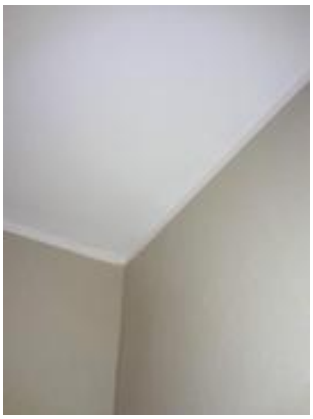
	Oversikt

	Oversikt

	Oversikt

	Oversikt

	Manglende sparkel i tak

	Gjennomslag av misfarging langsvegg

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Ingen indikasjon på fuktighet

	Utvendig

	3.etasje

	3.etasje

Polygon har den seneste tiden mottatt varsel om prisendringer på byggevarer fra våre leverandører, grunnet kraftige valutasvingninger. Det er fremdeles noe usikkert når endringene kommer og hvor store de blir. Polygon tar derfor forbehold om at material prisene i denne kalkylen vil bli rekalkulert i henhold til våre priser på leveringstidspunktet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Stian Aas Sørling
95084752
stian.sorling@polygongroup.com
Polygon AS

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

Stabekk, 03.02.26

Boligopplysninger

Seksjon: 14
Boligselskap: SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84 B **Bolignr.:** H0302
Adresse: Munkedamsveien 84 B, 0270 OSLO **Etasje:** 3.etg
Areal:
Eier(e): Kjell Arild Nilsen

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	3 443	3 443	3 443	3 443	3 443	3 443
Fyring	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724
Kabel TV	514	514	514	514	514	514
Total	5 681	5 681	5 681	5 681	5 681	5 681

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld: kr 8 158,00 **Andre inntekter:** kr 441,00
Formue: kr 24 443,00 **Utgifter:** kr 116,00

Innkalling til ordinært årsmøte 07.04.2025 for Sameiet Munkedamsveien 84 B.

Møtested: Horell Gabels Hus
Tid: kl. 19:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Ulovlig videoovervåking - rettslig forfølgelse
Sak 7: Vårrydding
Sak 8: Vedtektsendring vedlikeholdsplikt
Sak 9: Tidlig innfrielse av sameiets lån
Sak 10: Vedlikeholdsfond

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styreleder Kim Martinsen velges til møteleder. Jan Haugan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot
Innkallingen godkjennes ikke.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024/2025 vedlegges og bes tatt til etterretning.

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

Mot
Årsmøtet tar ikke styrets årsrapport til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1.066.896 (mot budsjett kr 1.067.016)
Utgifter: kr 922.846 (mot budsjett kr 975.015)

Resultat: kr 139.849 (mot budsjett kr 78.001)

Årsregnskapet for 2024 samsvarer med budsjettet i svært stor grad, og vil gjennomgås på årsmøtet.
Regnskapet er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til fordeling i styret, men ikke styreleder, settes til kr 25.000. Styreleder fakturerer sitt honorar fortløpende, og i 2024 var det fakturert kr 48.143 (budsjett kr 60.000).

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 73.143, hvorav kr 48.143 allerede er utbetalt.

Mot
Styrets honorar godkjennes ikke.

Sak 5: Personvalg

Samtlige styremedlemmer, inkludert leder og vara, er på valg. Det sittende styret har fungert godt, og stiller videre, men endringer i kandidater og styresammensetning kan gjøres under møtet.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kim Martinsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tore Sinding Bekkedal
- Merete Borgen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Jan A. Haugan
- Magnus Hovda Bergersen

Sak 6: Ulovlig videoovervåking - rettslig forfølgelse

Saken gjelder ulovlig oppsatt videokamera som kan brukes til å overvåke og gjøre opptak av deler av fellesområdet ute, mot syd. Videoovervåkingen er ikke bare ulovlig, men også i strid med sameiets vedtekter. Seksjonseier har mottatt gjentatte krav om fjerning av kameraet, og saken har vært til behandling i konfliktrådet, men seksjonseier møtte ikke opp.
Neste skritt er rettslig forfølgelse, og styret er av den klare oppfatning at sameiet har en meget god sak. I den forbindelse er det nødvendig å innhente advokatbistand, og det er ikke sikkert at vår forsikring dekker alle kostnader. Hvis vi vinner saken vil motparten høyst sannsynlig bli dømt til å dekke sameiets sakskostnader, men styret ønsker årsmøtets godkjenning for ordens skyld.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Rettslig forfølgelse av ulovlig videoovervåking godkjennes i samsvar med forslaget.

Mot
Rettslig forfølgelse godkjennes ikke.

Sak 7: Vårrydding

Forslag fra Jan Haugan:
Sameiet beslutter at det skal avholdes en vårrydding i slutten av april 2025. Det besluttes videre at dette ryddearbeidet skal settes bort, og utgifter må da dekkes av fellesskapet. Det blir felleskost. Timekostnad for arbeidet settes til kr 260 x 2,5 timer vårrydding x 24 seksjoner = kr 15.600 i total kostnad. Det besluttes videre av sameiermøte at de sameierne som er med og utfører rydde-arbeidet slipper å betale sin del av felleskostnaden. De av sameierne som ikke stiller opp eller ikke sender stedfortreder blir fakturert ut felleskostnad for sin seksjon brøkmessig. Faktureringsgebyr legges på ved fakturering. Styret vil informere om dato for vårryddingen i god tid før den skal avholdes.

Alternativ 1
Forslaget godkjennes.

Mot
Forslaget godkjennes ikke.

Sak 8: Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

Forslag fra Jan Haugan til vedtak til avstemning på årsmøte vedrørende presisering i vedtekt 5. Vedlikehold.
5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
På toppen av side 4 står det:
.....Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Forslag til vedtak nedenunder at vi legger til følgende presisering i dette avsnittet:
....Det presiseres at denne vedlikeholdsplikten også gjelder radiatorene i leilighetene inkludert røropplegg fra forgreningspunkt.
...Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikten.....

Alternativ 1
Vedtektsendringene godkjennes.

Mot
Vedtektsendringene godkjennes ikke.

Sak 9: Tidlig innfrielse av sameiets lån

Sak fra Jan Haugan vedrørende tidlig innfrielse av sameiets lån:
Sameiet tok opp et lån i 2021 når vi fikk utført arbeidet med å innstallere infrastruktur for el-ladere på sameiets parkeringsområde iht vedtak i årsmøte. Lånet er beregnet innfridd

sommeren 2026, iht betalingsplanen. Det gjenstår i underkant av kr 100.000 på dette lånet sommeren 2025 og jeg foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å innfri dette lånet sommeren 2025, dersom styret kommer fram til at det er mulig å gjøre dette, uten å måtte ekstrafakturere sameierne.
Sameiet vi da spare renteutgifter i ca 1 år. Og jeg foreslår videre at de pengene vi nå betaler a' konto hver måned i felleskost for nedbetaling av lån/renter som er ca. kr 77.000 i året rutes om til å dekke drift av gården (ikke fyring/bio olje). Det vil føre til at det vil gå lenger tid før styret må øke betaling av felleskost i en tid med fortsatt prisstigning på varer og tjenester. Eksempelvis så har kommunale avgifter gått kraftig opp de siste årene i Oslo, stiger fortsatt, og er forventet
å stige i årene framover. Eksempelvis så er samlet økning i gebyr for vann-og avløp i Oslo ca. 18 prosent i 2025 og er forventet å stige med over 63 prosent fram mot 2027 fra høsten 2024.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innfri resterende saldo på sameiets felles lån.

Mot
Forslaget godkjennes ikke.

Sak 10: Vedlikeholdsfond

Det har blitt uvanlig at eierseksjonssameier legger opp til betydelige vedlikeholdsfond, men temaet kommer gjerne opp når man står foran større vedlikeholdsarbeider. Styret anbefaler ikke at sameiet setter av betydelige summer til større vedlikehold, og det er flere grunner til dette:
1. Sameiet driver ikke med finansiell investering av seksjonseiernes penger. Et vedlikeholdsfond vil derfor stå på en bankkonto, med synkende realverdi som sannsynlig resultat.
2. Styret har ikke lyst til å tvinge den enkelte seksjonseier til å spare på denne måten.

De seksjonseiere som syns at et vedlikeholdsfond kunne vært fint å ha, anbefales å opprette et eget privat fond. Dette har flere fordeler:
1. Den enkelte seksjonseier har frihet til å velge hvordan disse midlene skal plasseres.
2. Man tar med seg sitt eget vedlikeholdsfond når man flytter.

Med dette har styret minnet om hvor enkelt det er å opprette sitt eget vedlikeholdsfond.

Orienteringssak ★ Styrets innstilling
Kun til orientering

Styrets årsrapport for 2024
Sameiet Munkedamsveien 84 B, 0270 Oslo

STYRET
Sameiet har i 2024/25 hatt følgende styre:

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

VALG
Styremedlemmer og styreleder var valgt for 2 år i 2023, og er på valg i år. Varamedlemmer var valgt for 1 år i 2024, og er på valg i år.

REVISOR
BDO AS

VAKTMESTER
Laro Eiendomsservice v/Robin Pedersen.

REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRSEL
PHM Forvaltning AS v/Pål Andreas Martin. Sameiet har ikke byttet forretningsfører. Sefbo byttet navn til PHM i 2024.

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med tilhørende noter et riktig inntrykk av virksomhetens økonomi og resultat, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 139.849(overskudd) mot budsjettert kr 78.001(overskudd).

ARBEIDSMILJØ
Sameiet har ingen ansatte.

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

FORSIKRING
Sameiets bygningsforsikring er i Protector Forsikring. Styret flyttet forsikringen fra If til Protector høsten 2024, og har redusert premien med ca kr 40.000 per år. Alle skader skal meldes via styret.

EIERSKIFTER
Det har vært 1 eierskifte i 2024, og foreløpig 1 eierskifte i 2025.

STYRETS ARBEID
Styret har hatt 3 fysiske styremøter siden ordinært årsmøte 2024, og har løpende kontakt via e-post og telefon utenom styremøtene. Styret har behandlet saker vedrørende vedlikehold, sikring av eiendommen ved ekstremvær, økonomi/budsjett/likviditetsstyring, ulovlig oppsett av videokamera, og ellers saker av praktisk karakter knyttet til den daglige driften. Styrets medlemmer samarbeider godt.

Oslo, 12.3.2025

Kim Martinsen Styreleder	Merete Borgen styremedlem	Tore Sinding Bekkedal styremedlem

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Munkedamsveien 84 B Org.nr. 983548776

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		865 200	772 488	865 200	865 200
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		123 840	110 602	123 900	131 200
Inntekter renter/ avdrag lån		77 856	69 568	77 916	77 916
Andre inntekter	1	0	123 752	0	0
Sum inntekter		**1 066 896**	**1 076 410**	**1 067 016**	**1 074 316**
Kostnader					
Lønn	2	28 525	74 020	28 525	28 525
Kommunale avgifter		180 147	154 619	215 000	200 000
Strøm og varme		83 792	89 081	82 000	90 000
TV og bredbånd		124 957	118 515	120 000	131 200
Andre driftskostnader	3	37 949	12 666	29 490	27 300
Vaktmester og renhold	4	182 152	171 903	186 000	180 000
Reparasjon og vedlikehold	5	25 485	34 054	50 000	65 000
Honorarer	6	142 521	134 573	149 000	153 000
Forsikring		117 317	110 850	115 000	76 000
Sum kostnader		**922 846**	**900 282**	**975 015**	**951 025**
Driftsresultat		**144 050**	**176 128**	**92 001**	**123 291**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 104	191	0	0
Finanskostnader		11 305	13 377	14 000	12 000
Sum finans	**7**	**-4 201**	**-13 186**	**-14 000**	**-12 000**
Resultat		**139 849**	**162 942**	**78 001**	**111 291**

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	6 999
Forskuddsbetalte kostnader		114 861	177 831
Sum fordringer	**8**	**114 861**	**184 829**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**314 705**	**302 025**
Sum omløpsmidler		**429 566**	**486 854**
Sum eiendeler		**429 566**	**486 854**

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	83 128	83 128
Årets resultat		139 849	0
Sum egenkapital		**222 977**	**83 128**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	116 546	176 840
Sum langsiktig gjeld		**116 546**	**176 840**
Leverandørgjeld		8 046	150 794
Påløpte renter	12	716	1 051
Påløpte kostnader	12	8 851	9 655
Annen kortsiktig gjeld	12	72 429	65 386
Sum kortsiktig gjeld		**90 043**	**226 886**
Sum egenkapital og gjeld		**429 566**	**486 854**

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Munkedamsveien 84 B

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

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstraordinær innbetaling	0	90 000	0	0
Refusjoner skade	0	31 979	0	0
EL-bil avgift	0	1 773	0	0
Sum andre inntekter	**0**	**123 752**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie av lokaler	4 100	0	0	5 000
Lyspærer og batterier	218	1 500	0	0
Brannalarmavtale	19 068	0	0	0
Dugnadsrelaterte kostnader	0	0	5 000	5 000
Driftsmateriale	0	600	0	1 000
Rekvisita	3 337	1 406	0	5 000
Data/EDB-kostnad	2 235	2 235	0	0
Porto	129	0	0	500
Dokumentproduksjon	2 653	2 144	4 500	0
Huseiernes Landsforbund	2 130	1 990	1 990	2 200
Øredifferanser	2	3	0	0
Bank og kortgebyrer	3 573	2 668	3 000	3 600
Annen kostnad	500	120	15 000	5 000
Purregebyrer	5	0	0	0
Sum andre kostnader	**37 949**	**12 666**	**29 490**	**27 300**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	53 775	53 775	58 000	60 000
Avfall og deponikostnader	9 659	0	6 000	8 000
Snørydding/strøing/feiing	35 764	31 175	36 000	36 000
Vaktmestertjenester	77 016	73 935	86 000	66 000
Vaktmestertjenester tillegg	5 938	13 019	0	10 000
Sum vaktmester og renhold	**182 152**	**171 903**	**186 000**	**180 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	0	0	25 000	50 000
Vedlikehold utendørs	2 737	0	25 000	5 000
Vedlikehold porttelefon	0	623	0	0
Vedlikehold kjeller	0	12 750	0	0
Vedlikehold elektrisk	749	0	0	0
Vedlikehold dører/låser	7 738	0	0	5 000
Vedlikehold vann/avløp	14 261	0	0	5 000
Vedlikehold vaskeri	0	7 494	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	13 188	0	0
Sum vedlikehold	**25 485**	**34 054**	**50 000**	**65 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	11 705	8 643	9 000	12 000
Honorar ekstern styreleder	48 143	48 750	60 000	63 000
Forretningsførsel fast	73 703	70 833	74 000	78 000
Forretningsførsel diverse	3 144	672	0	0
Styreportal	5 827	5 676	6 000	0
Sum honorar	**142 521**	**134 573**	**149 000**	**153 000**

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

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt felleskostnader	92	85	0	0
Renteinntekter bank	7 012	1	0	0
Annen finansinntekt	0	105	0	0
Sum finansinntekter	**7 104**	**191**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	17	0	0	0
Renter DnB 1636.47.11925	11 288	13 377	14 000	12 000
Sum finanskostnader	**11 305**	**13 377**	**14 000**	**12 000**
Sum finans	**-4 201**	**-13 186**	**-14 000**	**-12 000**

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-12 640	1 402
Fordringer felleskostnader	0	6 999
Motkonto 1500	12 640	-1 402
Sum kundefordringer	**0**	**6 999**
Inntekter fyring	-403 248	0
Kostnader fyringsolje	217 395	0
Vedlikehold fyring	85 433	0
Forskuddsbetalt fyringsolje	107 633	106 457
Forskuddsbetalte kost.	107 649	71 374
Sum andre fordringer	**114 861**	**177 831**
Sum fordringer	**114 861**	**184 829**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 107 662 og sparekonto kr 207 043,25

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	83 128	-79 814
Årets resultat	139 849	162 942
Egenkapital 31.12	**222 977**	**83 128**

Note 11 Langsiktig gjeld

DnB (Lån ladeanlegg)		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2021	300 000	
Nedbetalt tidligere	123 160	
Nedbetalt i år	60 294	
Lånesaldo 31.12		116 546
Beregnet innfrielsesdato: 15.10.2031		
Sum langsiktig gjeld		**116 546**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	716	1 051
Annen påløpt kostnad	8 851	9 655
Forskuddsbet. felleskostn.	12 640	5 597
Avregning brenselregnskap	59 539	59 539
Fakturagebyrer	250	250
Sum annen kortsiktig gjeld	**81 997**	**76 092**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**259 968**	**154 297**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	139 849	162 942
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-60 294	-57 271
B. Årets endring i disponible midler	79 555	105 671
C. Disponible midler 31.12	**339 523**	**259 968**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Protokoll for ordinært årsmøte 07.04.2025

14 av 24 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk, 10 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Innkallingen godkjennes ikke.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024/2025 vedlegges og bes tatt til etterretning.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Årsmøtet tar ikke styrets årsrapport til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1.066.896 (mot budsjett kr 1.067.016)
Utgifter: kr 922.846 (mot budsjett kr 975.015)

Resultat: kr 139.849 (mot budsjett kr 78.001)

Årsregnskapet for 2024 samsvarer med budsjettet i svært stor grad, og vil gjennomgås på årsmøtet.
Regnskapet er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til fordeling i styret, men ikke styreleder, settes til kr 25.000. Styreleder fakturerer sitt honorar fortløpende, og i 2024 var det fakturert kr 48.143 (budsjett kr 60.000).

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 73.143, hvorav kr 48.143 allerede er utbetalt.

Mot: 0 stemmer

Styrets honorar godkjennes ikke.

Sak 5: Personvalg

Samtlige styremedlemmer, inkludert leder og vara, er på valg. Det sittende styret har fungert godt, og stiller videre, men endringer i kandidater og styresammensetning kan gjøres under møtet.

Styreleder (2 år)

Kim Martinsen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Tore Sinding Bekkedal 1. valg - enstemmig valgt
Merete Borgen 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

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

Sak 6: Ulovlig videoovervåking - rettslig forfølgelse

Saken gjelder ulovlig oppsatt videokamera som kan brukes til å overvåke og gjøre opptak av deler av fellesområdet ute, mot syd. Videoovervåkingen er ikke bare ulovlig, men også i strid med sameiets vedtekter. Seksjonseier har mottatt gjentatte krav om fjerning av kameraet, og saken har vært til behandling i konfliktrådet, men seksjonseier møtte ikke opp.
Neste skritt er rettslig forfølgelse, og styret er av den klare oppfatning at sameiet har en meget god sak. I den forbindelse er det nødvendig å innhente advokatbistand, og det er ikke sikkert at vår forsikring dekker alle kostnader. Hvis vi vinner saken vil motparten høyst sannsynlig bli dømt til å dekke sameiets sakskostnader, men styret ønsker årsmøtets godkjenning for ordens skyld.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Rettslig forfølgelse av ulovlig videoovervåking godkjennes i samsvar med forslaget.

Mot: 0 stemmer

Rettslig forfølgelse godkjennes ikke.

Sak 7: Vårrydding

Forslag fra Jan Haugan:
Sameiet beslutter at det skal avholdes en vårrydding i slutten av april 2025. Det besluttes videre at dette ryddearbeidet skal settes bort, og utgifter må da dekkes av fellesskapet. Det blir felleskost. Timekostnad for arbeidet settes til kr 260 x 2,5 timer vårrydding x 24 seksjoner = kr 15.600 i total kostnad. Det besluttes videre av sameiermøte at de sameierne som er med og utfører rydde-arbeidet slipper å betale sin del av felleskostnaden. De av sameierne som ikke stiller opp eller ikke sender stedfortreder blir fakturert ut felleskostnad for sin seksjon brøkmessig. Faktureringsgebyr legges på ved fakturering. Styret vil informere om dato for vårryddingen i god tid før den skal avholdes.

Alternativ 1 - Vedtatt

Forslaget godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke.

Vår ryddingen settes til 29. april klokken 17:00

Sak 8: Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

Forslag fra Jan Haugan til vedtak til avstemning på årsmøte vedrørende presisering i vedtekt 5. Vedlikehold.
5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
På toppen av side 4 står det:
.....Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Forslag til vedtak nedenunder at vi legger til følgende presisering i dette avsnittet:
....Det presiseres at denne vedlikeholdsplikten også gjelder radiatorene i leilighetene inkludert røropplegg fra forgreningspunkt.
...Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikten.....

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtektsendringene godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Vedtektsendringene godkjennes ikke.

Sak 9: Tidlig innfrielse av sameiets lån

Sak fra Jan Haugan vedrørende tidlig innfrielse av sameiets lån:
Sameiet tok opp et lån i 2021 når vi fikk utført arbeidet med å innstallere infrastruktur for el-ladere på sameiets parkeringsområde iht vedtak i årsmøte. Lånet er beregnet innfridd sommeren 2026, iht betalingsplanen. Det gjenstår i underkant av kr 100.000 på dette lånet

sommeren 2025 og jeg foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å innfri dette lånet sommeren 2025, dersom styret kommer fram til at det er mulig å gjøre dette, uten å måtte ekstrafakturere sameierne.
Sameiet vi da spare renteutgifter i ca 1 år. Og jeg foreslår videre at de pengene vi nå betaler a' konto hver måned i felleskost for nedbetaling av lån/renter som er ca. kr 77.000 i året rutes om til å dekke drift av gården (ikke fyring/bio olje). Det vil føre til at det vil gå lenger tid før styret må øke betaling av felleskost i en tid med fortsatt prisstigning på varer og tjenester. Eksempelvis så har kommunale avgifter gått kraftig opp de siste årene i Oslo, stiger fortsatt, og er forventet
å stige i årene framover. Eksempelvis så er samlet økning i gebyr for vann-og avløp i Oslo ca. 18 prosent i 2025 og er forventet å stige med over 63 prosent fram mot 2027 fra høsten 2024.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innfri resterende saldo på sameiets felles lån.

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke.

Sak 10: Vedlikeholdsfond

Det har blitt uvanlig at eierseksjonssameier legger opp til betydelige vedlikeholdsfond, men temaet kommer gjerne opp når man står foran større vedlikeholdsarbeider. Styret anbefaler ikke at sameiet setter av betydelige summer til større vedlikehold, og det er flere grunner til dette:
1. Sameiet driver ikke med finansiell investering av seksjonseiernes penger. Et vedlikeholdsfond vil derfor stå på en bankkonto, med synkende realverdi som sannsynlig resultat.
2. Styret har ikke lyst til å tvinge den enkelte seksjonseier til å spare på denne måten.

De seksjonseiere som syns at et vedlikeholdsfond kunne vært fint å ha, anbefales å opprette et eget privat fond. Dette har flere fordeler:
1. Den enkelte seksjonseier har frihet til å velge hvordan disse midlene skal plasseres.
2. Man tar med seg sitt eget vedlikeholdsfond når man flytter.

Med dette har styret minnet om hvor enkelt det er å opprette sitt eget vedlikeholdsfond.

Orienteringssak - Enstemmig vedtatt

Kun til orientering

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84B

Sist endret på årsmøte 7. april 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Parkeringsplasser

Det er eksklusiv bruksrett til den tildelte/valgte p-plass i fem år (fra 09.03.2016 som vedtatt på årsmøte for 2015) i henhold til eierseksjonslovens § 19 femte ledd, som gir en eller flere seksjonseiere en eksklusiv tidsavgrenset bruksrett over deler av fellesarealet. Endring av punkt 2.5 i sameiets vedtekter kan kun gjøres på sameiets årsmøte. Eksklusiv bruksrett til tildelte/valgte p-plasser var fornyet for 5 år i 2021, og kan endres/forlenges på årsmøte i 2026.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Nettoareal fremkommer slik:

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

Vedlikehold og oppussing

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

Husordensregler

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

11. Registrering av sameiere, salg og utleie

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

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

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Signatur fra de som signerer årsmøteprotokollen:

_____ _____ _____

Munkedamsveien 84 B - Vedtekter 07.04.25.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugan, Jan Andreas	**2025-05-04**	**Martinsen, Kim Erik**	**2025-07-04**

Identifikasjon

bankID Haugan, Jan Andreas

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

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

SAMEIET MUNKEDAMSVN. 84 B
HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 1. juli 2021

§ 1

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

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

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

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

§ 2

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

§ 4
Den enkelte seksjonseier kontakter ved behov borttauingsfirma, dersom noen parkerer ulovlig på seksjonseiers p-plass.

§ 5
Boligsameiets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises alminnelig renslighet. Styret plasserer ut benk og bord i forhagen, som er tilfelles benyttelse om sommeren. Det er ikke ønskelig eller tillatt for seksjonseiere i tillegg å plassere ut egne benker/bord/stoler eller andre gjenstander i forhage/fellesarealer, som er til sjenanse fordi det hindrer de andre seksjonseierne fri bruk av felles forhage/fellesarealer. Sameiet har to søppelkasser for husholdningsavfall som står i søppelhuset og to papirdunker ved siden av. Søppelkassene er kun for vanlig husholdningsavfall og papirdunkene for papiravfall. Andre typer avfall og ting som skal kastes må sameier selv kjøre bort til kommunal søppellevering, eller kaste i konteiner under dugnad om våren i sameiet, det skal under ingen omstendighet kastes/hensettes i eller ved søppelkassene, eller i kjelleren/fellesareal. Sameierne plikter å fordele og kaste søppel, slik renovasjonsetaten krever, og opplyser om. Branndetektorene må ikke tildekkes eller skrus på. Skader som går på forsikringen på gården skal meldes direkte til styret. Dersom det ikke skjer skal egenandelen ved skade trekkes direkte fra i oppgjør mellom forsikringsselskap og beboer.

§ 6
Dyreeiere har et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere.

§ 7
I fellesrommene må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. Under ingen omstendighet må møbler, madrasser eller annet plasseres/hensettes/lagres i oppgang, kjeller eller fellesareal, det er brannfarlig. På sykkel og barnevognparkering i kjelleren skal det ikke oppbevares andre gjenstander. Dette kan i så fall bli fjernet fortløpende av vaktmester. Hver enkelt sameier har ansvar for at det er orden utenfor egen inngangsdør. Hver sameier er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslange eller pulverapparat i egen seksjon, og at røykdetektor i seksjonen ikke skrus av eller tildekkes. Det er krav om kontroll og årlig risting av pulverapparater. Brannfarlig gass eller væske må ikke lagres i kjellerbod.

§ 8
Beboerne plikter å være aktsomme så de ikke påfører sameiets eller andre sameiernes eiendom skade gjennom oversvømmelse, brann eller lignende Leiligheten MÅ IKKE forlates når oppvask- og/eller vaskemaskiner er i bruk.
Leiligheten MÅ IKKE forlates om vinteren uten tilstrekkelig varme på.
Sikringsboksen til seksjonen skal være lukket igjen og låst.

§ 9
Det er IKKE tillatt å riste eller banke tepper eller lignende fra terrasser og balkonger.

§ 10
Beboerne plikter å ha navneskilt på inngangsdøren til leiligheten. De plikter også å sørge for

skikkelige skilter på postkasse og ringeapparat.

§ 11

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

§ 12

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

Vedtatt på årsmøte den 1, juli 2021

Signatur fra de som signerer årsmøteprotokollen:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MUNKEDAMSVEIEN 84B

Dato: 13.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516976
1597

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20250813 for MUNKEDAMSVEIEN 84B.

GNR. 211 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.02.1950.

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

1224 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

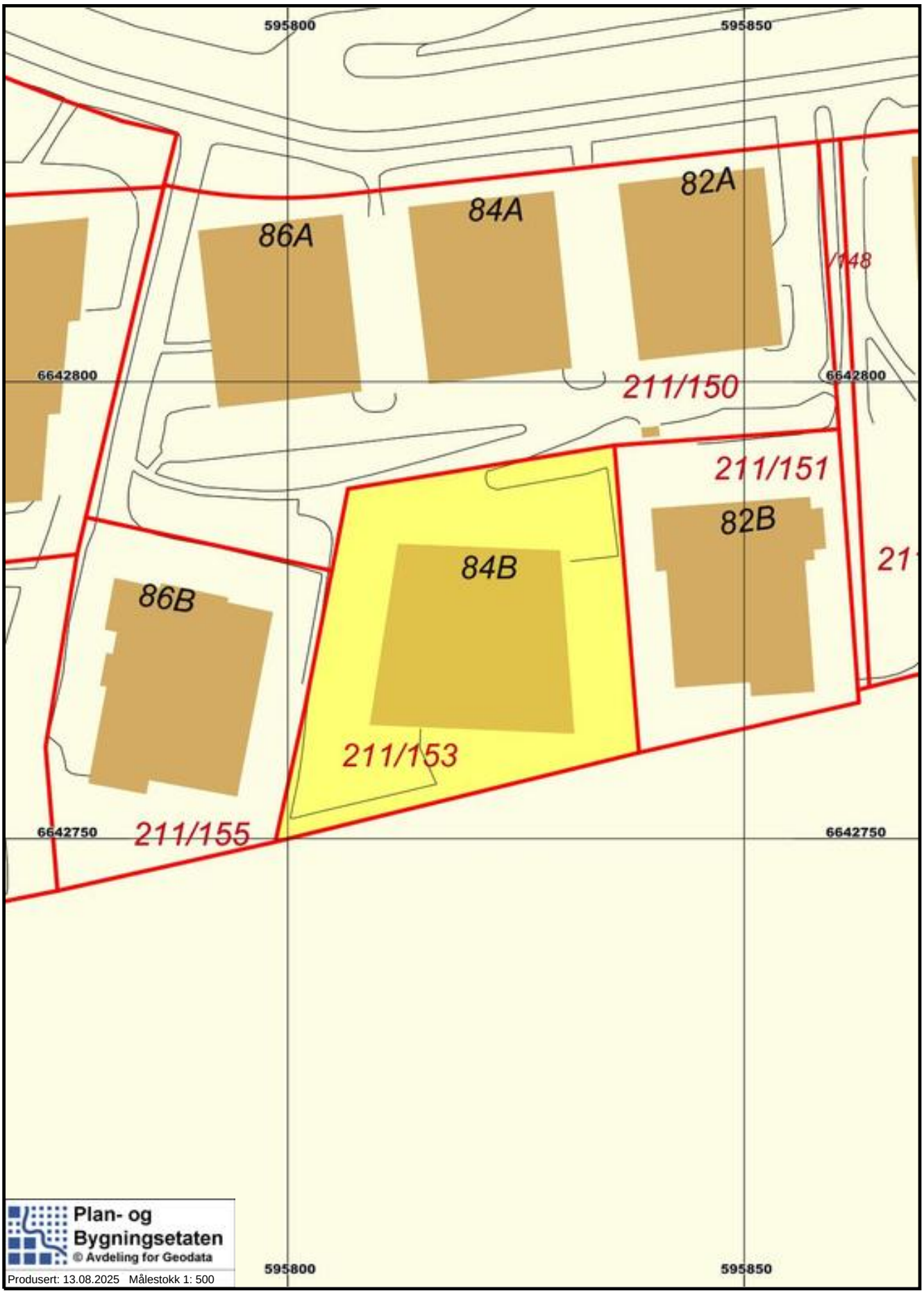
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595800
595850
86A
84A
82A
/148
6642800
211/150
6642800
211/151
82B
84B
86B
211/153
6642750
211/155
6642750
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.08.2025 Målestokk 1: 500
595800
595850



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

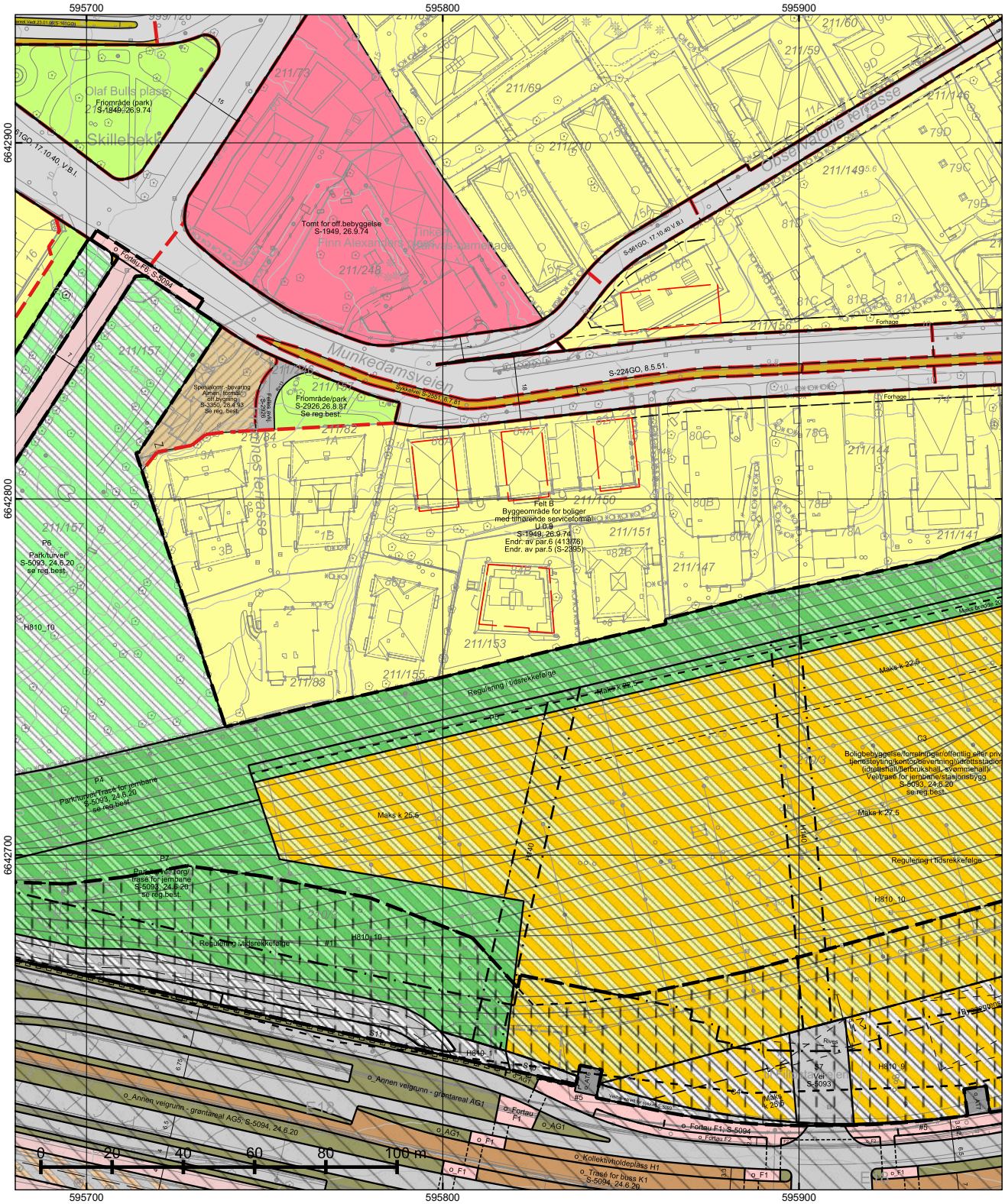
Reguleringskart

– 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: 152525/ 86526061
Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 84
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/153

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

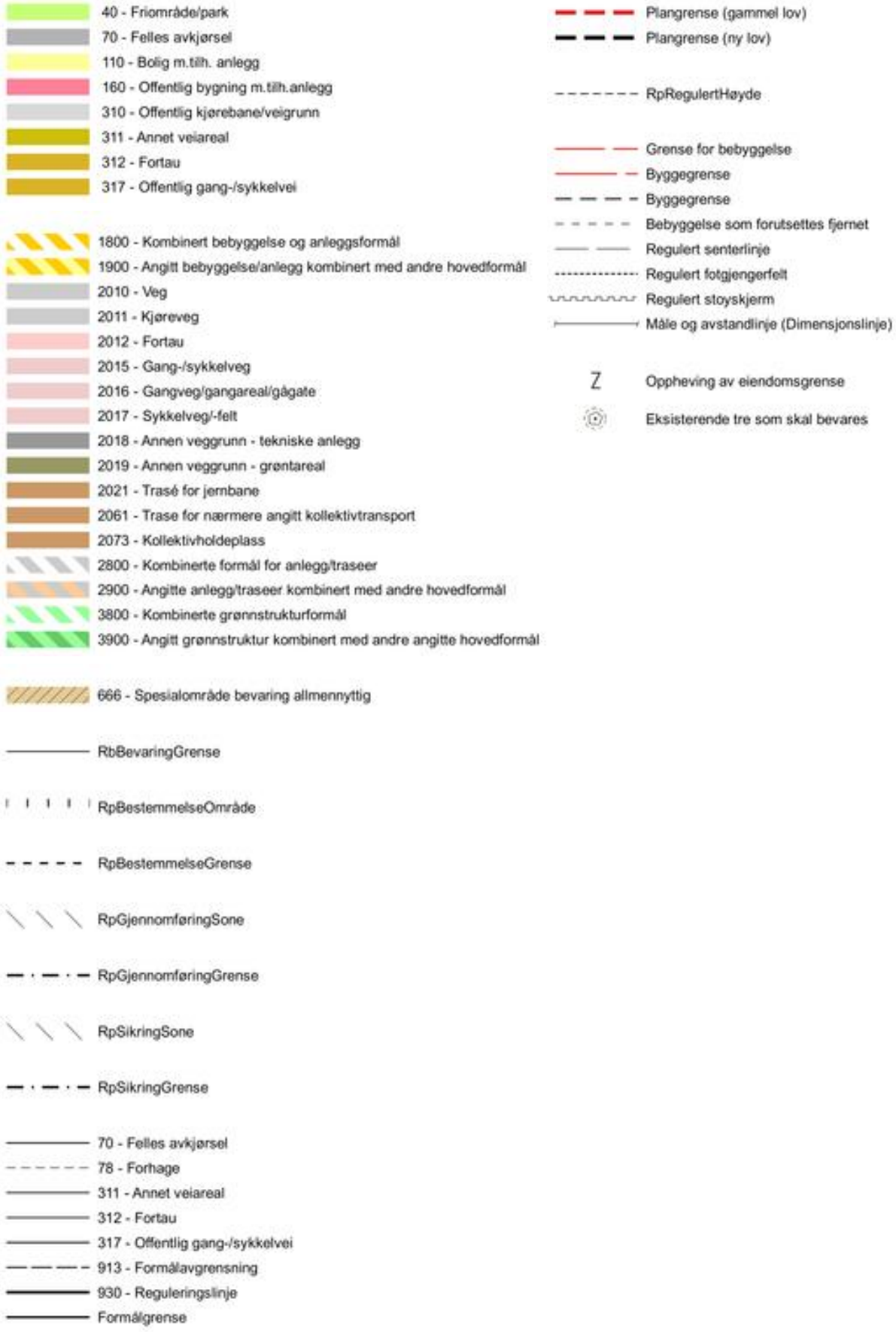
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

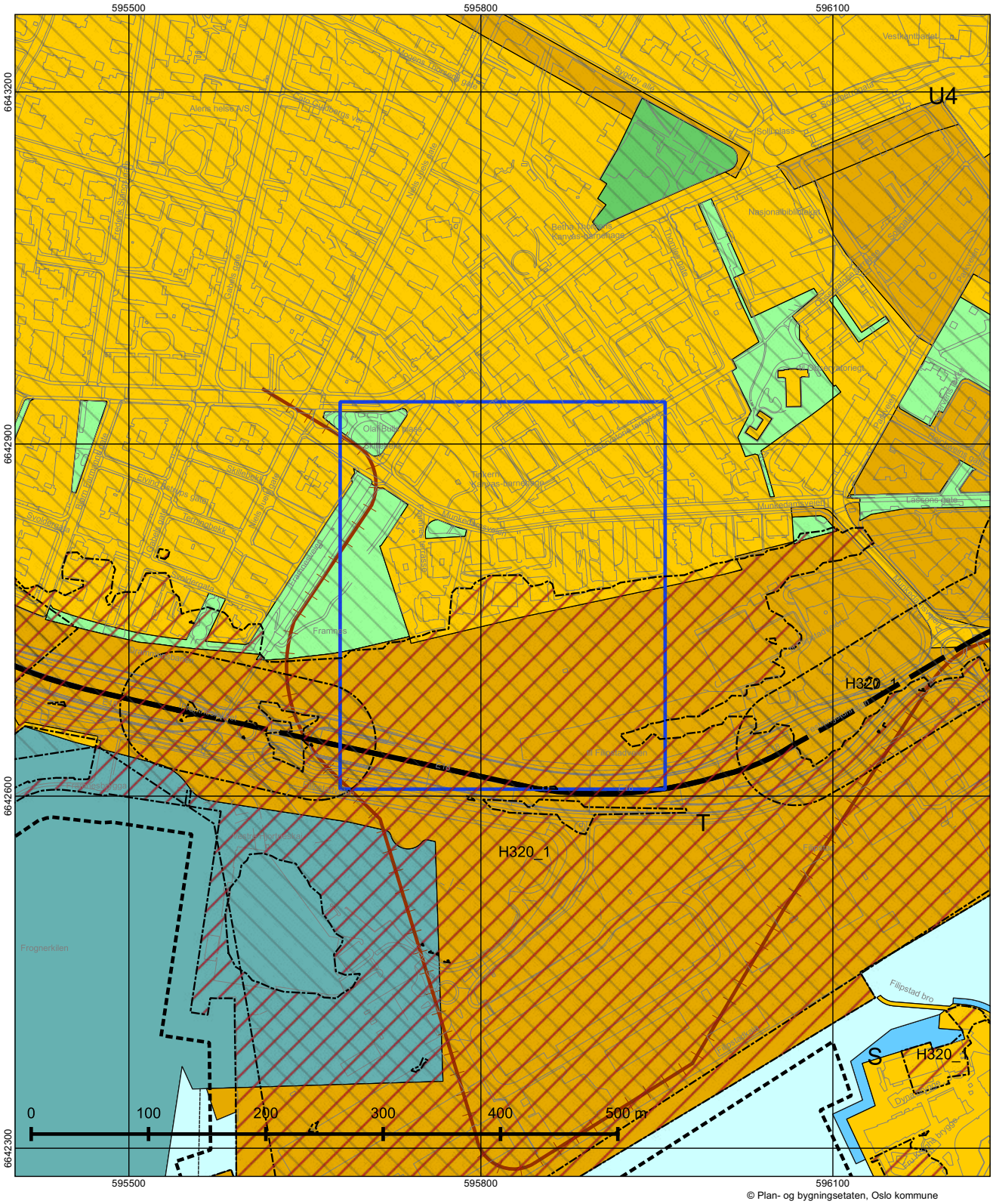
PlottID/Best.nr: 152525/ 86526061
Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 84
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/153

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152525/86526061
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

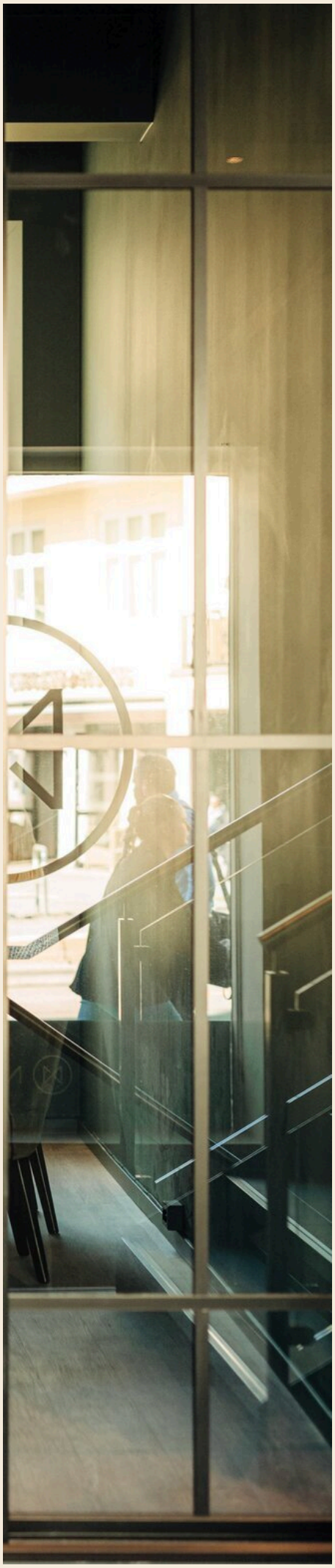


Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0260/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 84B 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 153, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Hjertenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242