NORDVIK

Munkegata 3

1 soverom | 28 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Munkegata 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Nabolagsprofil
17	Om boligen
28	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026

Nøkkelinformasjon



Kvadratsmart 2-roms i klassisk bygård | Moderniseringsbehov|
God takhøyde på 3M | V.vann ink| IN-ordning | Mye potensial

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 442 000,-**
Fellesgjeld	**490 620,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 759,-**
BRA-i	**28 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1885**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

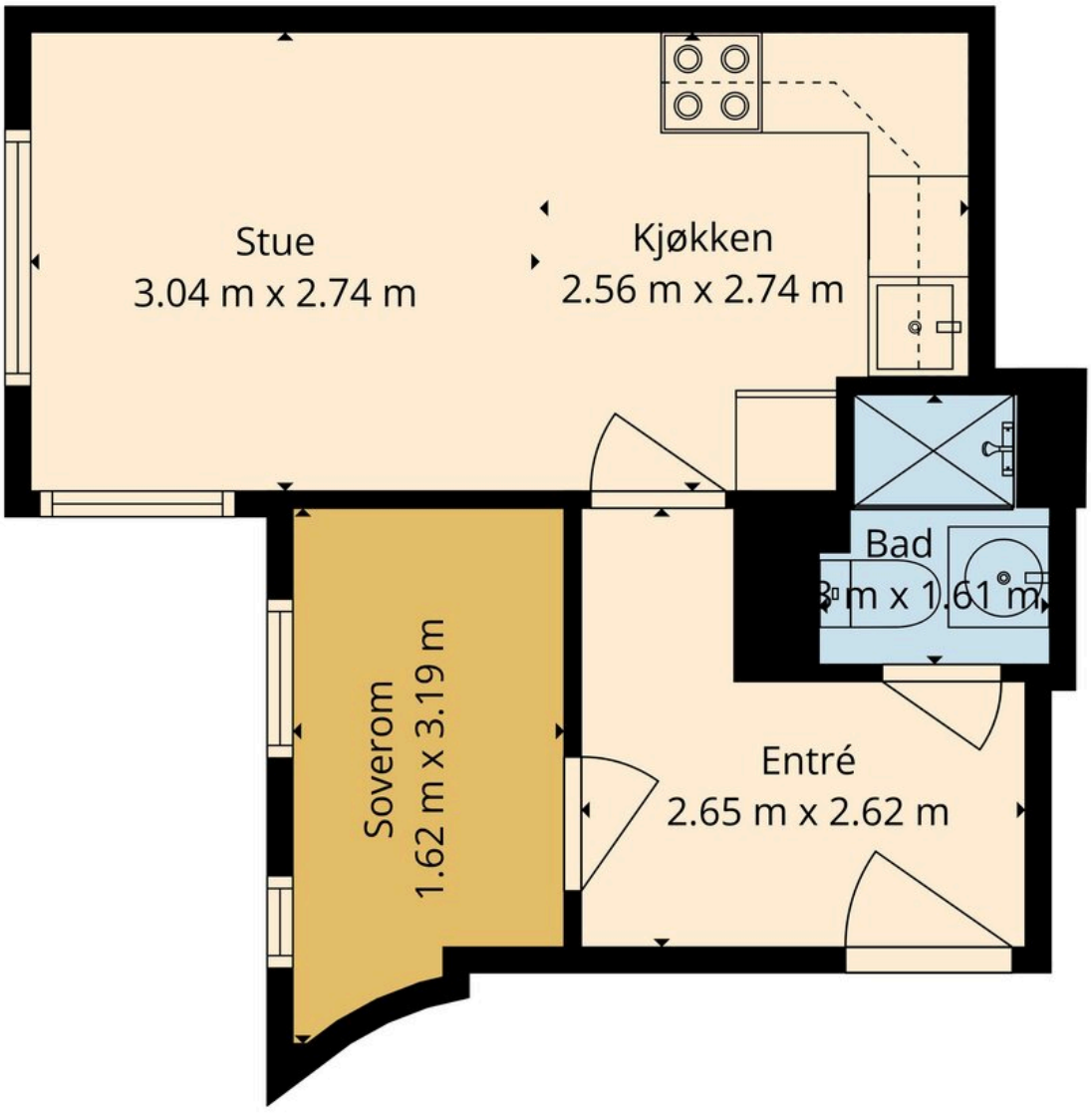
Velkommen til Munkegata 3!

Lys og arealeffektiv 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Gamlebyen. Leiligheten har klassiske detaljer som god takhøyde og store vindusflater, og den gjennomtenkte planløsningen inkluderer en åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom og et flislagt bad. Perfekt for førstegangskjøpere som ønsker en urban og sentral bolig med kort vei til alt hovedstaden har å by på!

Verdt å merke seg:
Moderniseringsbehov - masse potensial
Perfekt førstegangskjøp
Bad pusset opp i 2006
Generøs takhøyde på 3m
Smart planløsning
Varmtvann inkludert
IN-ordning
Hyggelig borettslag m/flott bakgård
Fellesvaskeri i brl.
Disponerer loftsbod på ca. 6m²
Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
Meget sentral beliggenhet
Kort vei til Oslo S og Bjørvika

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





























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





Munkegata 3

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**12 min** 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**14 min** 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**12 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**23 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**16 min**
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**19 min** 1.5 km

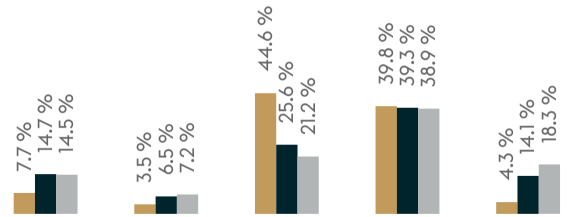
Offentlig transport

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

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	**2 min** 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	**5 min** 0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 74/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0028/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Munkegata 3, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 277 i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Munkegata 3 Borettslag, org.nr. 987839333

Selger
Torbjørn Blikken

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
490 620,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 440 620,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 442 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 451 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1885

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 28 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod (gulvareal på ca. 10m²)
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 6m², med et gulvareal på ca. 10m².

Standard
Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, noe som gjør det enkelt å holde det ryddig.

Stue:
Den lyse stuen har en generøs takhøyde på 3 meter og en fin planløsning hvor møblene har sin naturlige plass. Stuen har plass til sofa, TV-møbler og et hyggelig spisebord. Veggene er malt i lyse farger, og gulvet har flott parkett.

Kjøkken:
Åpen og sosial kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkenet er fra 2006 og har hvite, stilrene fronter, fliser på bakvegg

og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, og det er plass til frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Over kokeplassen er det ventilator med avtrekk ut.

Bad:
Funksjonelt og flislagt bad fra 2006 med behagelig gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil, gulvmontert toalett og dusjsone. Avtrekk skjer via en elektrisk styrt vifte i taket. Borettslaget har felles vaskeri som kan benyttes av beboerne.

Soverom:
Hyggelig soverom med plass til seng og tilhørende møbler. Store vindusflater og god takhøyde sikrer gode lysforhold og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkettgulv,
- Vegger: Malte glatte flater.
- Himling: Malte glatte flater
- Takhøyde er målt til 3,1 meter.

Parkering
Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Stuen og gangen er malt sommeren 2018.
2004

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, det er en liten sprekk i den ene baderoms flisen i dusjen.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert x
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
Vinduer med 2 og 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 2004.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Utvendig > Vinduer:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.
Det er registrert svelling i utforinger samt generell bruksslitasje. Svellingen indikerer fuktpåvirkning, og tiltak bør iverksettes.
Konsekvens/tiltak: Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

- Utvendig > Dører:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Ytterdør tar i terskel. Det er observert bruksslitasje på dørblad.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

- Innvendig > Overflater:
Det er observert sprekkdannelser i skjøter på parkettgulv i stue/kjøkken. Det er observert bruksmerker på veggflater på kjøkken og stue.
Konsekvens/tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken fremstår med slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

- Kjøkken > Avtrekk:
Ventilator av eldre dato med bruksslitasje
Konsekvens/tiltak: Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
*Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
*Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt bruksslitasje i himling.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Innredningen fremstår med noe slitasje som svelling i skroget.
Konsekvens/tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.
- Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Ventilasjon:
- Boligen har naturlig ventilasjon via lufting av vinduer.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.

Varmtvannsbereder:
Andelseier selv har vedlikeholdsansvar for varmtvannsberederen, og deler ansvaret med andre som deler varmtvann med. Leilighet 201, 202 og 301 (denne leiligheten) og 302 har varmtvannsbereder i sikringsrommet i kjelleren.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 759,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 09.02.25 utgjør kr. 6.758,69,- pr md.
Herav:
- Lån nr: 9820735768; IN lån 1 - Akonto renter: 2.101,10,-
- Lån nr: 9820735768; IN lån 1 - Akonto avdrag: 440,98,-
- Felleskostnader: 3.981,60,-
- Bredbånd: 235,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, bredbånd, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på felleslån, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Borettslaget har IN-ordning, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 2.518,25,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 4.240,44,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 26.814,11,-, etter dagens lånebetingelser.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 846 013,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 384 050,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd betales via felleskostnadene.

Borettslaget

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

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

Styrets arbeid:
- Styret utredet i 2024 muligheten for slag av loft. Grunnet svakt marked er dette foreløpig lagt på is.
- Styret har arbeidet med håndtering av is og snø på tak. Det har også blitt gjort vurderinger ifm. utbedringer av snøfangere og/eller innstallering av varmekabler i takrenner.
- Styret jobbet nå med sikring av fasader samt utredning av mulighet for renovasjon av fasade.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2005 - Borettslaget ble stiftet

Styret opplyser i e-post pr. 11/02 at det lenge vært vurdert å renovere fasaden, og styret undersøker mulighetene nå. Dette kommer nok uansett til å måtte bli vedtatt av årsmøtet da det er et stort prosjekt. Alternativet vil være å sikre de mest kritiske delene av fasaden og utsette totalrenovasjon. Eventuell totalrenovasjon av fasaden kommer til å øke fellesgjeld, men utover det er det ikke planlagt noen endringer. Det har ikke vært observert skadedyr i borettslaget.

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

Årsmøte for 2026 skal avholdes 29. april.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 490 620,-pr. 09.02.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357685
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 5 045 388,00
Innfrielsesdato: 30.05.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208020889
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 313 845,00
Innfrielsesdato: 30.08.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207357685
Restsaldo: 463 805,51
Kapitalkostnader: 2 518,25
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208020889
Restsaldo: 26 814,11
Kapitalkostnader: 208,98
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 490 619,62,-, pr. dags dato.

Borettslaget har IN-ordning på lånet 98207357685, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 2.518,25,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 4.240,44,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 26.814,11,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 226,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 27 412,- Underskuddet skyldes hovedsakelig at driftsinntektene var lavere enn budsjettert. Driftskostnadene var høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at forsikringspremien økte vesentlig mer og forsikringssaker som utløste egenandel.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 35 400,-

Budsjett 2025:
Det er budsjettert med kr. 200 000 til større vedlikehold som omfatter utbedringer av sprekker i fasade, og potensiell installasjon av varmekabler i takrenner, men sistnevnte vurderes å utsette for å sikre bedre likviditet for borettslaget.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP5606861.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 313 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

I nærheten finnes Grønland med et pulserende folkeliv med fargerike forretninger og varierte serveringssteder som Olympen, Oslo Mekaniske og Dattera til Hagen. Idylliske Kampen ligger bare få minutter unna med hyggelige kaféer og restauranter som bl.a. Kampen Bistro og Smia. Det er også kort vei til urbane Grünerløkka. Her er det også et bra shoppingstrøk, morsomme barer, konserttilbud samt Ringen kino. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Gamlebyen, Rema 1000 Trelastgården og Coop Extra Grønlandsleiret. Her finner du også en pizzarestaurant, sushibar og Times bar med uteservering.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1882. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "innredning av w.c " på eiendommen datert 01.04.1966.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning.
- Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/- kjøkkenløsning, etablert soverom der kjøkkenet var, entréen er utvidet og det er etablert et bad med sluk på, på opprinnelig tolattrom som er utvidet.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune for etablering av bad. Det foreligger kun ferdigattest for innredning av w.c fra 1966. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller

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

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

Pågående byggesaker i området:
Munkegata 2 - bruksendring til serveringssted, fasadeendring og innvendige endringer
Saksnummer: 2025/0759
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555668
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring til serveringslokale og fasadeendringer, datert 06.01.26. Tiltaket omfatter bruksendring til servering på 137 m2 for Mad Love Pizza og tilhørende fasadeendringer. Lokalet er et hjørnelokale i 1. etasje.

Schweigaards gate 58A - riving av skur og oppføring av bolig- og næringsbygg
Saksnummer: 2025/20613
Mottatt sak: 27.10.2025
Søknaden omfatter riving av det eksisterende skuret, som er på ca. 113 m2 BYA, samr oppføring av et 2-etasjers nybygg med skrått tak plassert innenfor det eksisterende skurets fotavtrykk. Det søkes også om erstatning av eksisterende plankegjerde på eiendommens nordside mot parken. Eksisterende gjerde vil bli erstattet med et smijerns gjerde utført i still som passer bedre til den eksisterende bygården.

Schweigaards gate 53 B - bruksendring av 1., 2. og 4. etasje til bolig
Saksnummer: 2025/12258
Mottatt sak: 14.10.2025
Det søkes om tidsbegrenset bruksendring av plan 1, 2 og 4 fra pølsemakeri/lager/råloft til tre stk. boenheter. Eksisterende boenhet i plan 3 beholdes. Det søkes også om mindre fasadeendringer på eksisterende gavlfasade.

Pågående plansaker i området:
SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16.
Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.
Saksnr: 201615016 (Denne saken fortsetter i sak 2025/06866)
Bane NOR Eiendom foreslår å omregulere Schweigaards gate 41–53 og Oslo gate 1 fra jernbaneformål til næringsformål og boliger, med park, der det legges til rette til gjenåpning av Hovinbekken. Plan- og bygningsetaten (PBE) støtter utvikling til mer bymessig bebyggelse og etablering av offentlig park, men mener parken bør være større. PBE vurderer også foreslåtte bygningshøyder (inntil 35m) som lite tilpasset murgårdsmiljøet og uheldig for bokvaliteten i eksisterende boliger på nordsiden av Schweigaards gate. Etaten anbefaler derfor ikke planforslaget, men fremmer et alternativ med lavere høyder, lavere utnyttelse og større park.

Oslo gate 7
Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201802760 (Denne saken fortsetter i sak 2025/06854)
Bane NOR Eiendom foreslår å omregulere Oslo gate 7 fra jernbaneformål til boligformål. En verneverdig toetasjes murgård fra 1850-tallet foreslås rehabilitert og ombygd til å huse ca. 9 leiligheter. Videre foreslås det et nybygg på 4 etasjer med ca. 18 leiligheter. Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer at nybyggets høyde ikke er tilpasset gateløpets eksisterende bygningshøyder og skala- samt nærområdets karakteristiske avtrappede bebyggelsesstruktur. PBE anbefaler planforslaget til offentlig ettersyn, men med forbehold om at høyden på nybygget reduseres før politisk behandling. Det bør også sikres større leiligheter i murgården og flere kvaliteter i boligenes uteareal, herunder spesielt planting av nye trær i plantekasser. Videre må overvannshåndteringen avklares i større grad.

Boplikt
Det er ikke boplikt for 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:

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

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke

kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Diverse slitasje på oppvaskbenk, oppvaskmaskin defekt, noe fukt i vinduskarmen i stuen, liten sprekk i den ene baderomsflisen i dusjen på badet, litt fuktskader på parkett forran kjøleskapet og en kles knagg som har løsnet fra gipsveggen i soverommet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. februar 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Munkegata 3, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 277

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3445 **Referansenummer:** PY1460

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1885

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur,
Saltakskonstruksjon i tre. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 og 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 2004.

En fabrikk malt B-30 og db-35 ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Etasjeskillere i trekonstruksjon.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

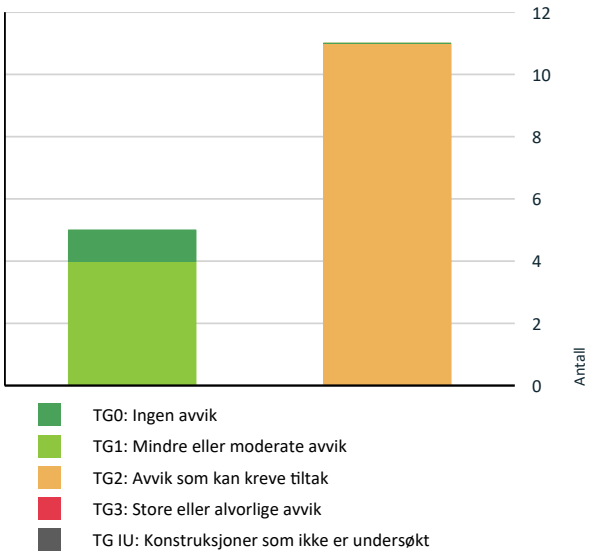
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1885

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 2004.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Det er registrert svelling i utforinger samt generell bruksslitasje. Svellingen indikerer fuktpåvirkning, og tiltak bør iverksettes

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Konsekvens:
Risiko for at materialet deformeres ytterligere.
Kan føre til sprekker i overflater, svekket innfesting og i verste fall råte ved langvarig fuktpåvirkning.
Estetisk forringelse og redusert levetid for bygningsdelen.
Dersom skaden utvikler seg, kan det bli behov for utskifting av hele utforingen, og eventuelt reparasjon av underliggende konstruksjon.

Tiltak:
Undersøk omfanget av svelling, og kartlegg fuktkilde (kondens, lekkasje, diffus fukt, manglende tetting mm.).
Utfør fuktmåling ved mistanke om aktiv fukt.
Utbedre eventuell fuktkilde før utskifting.
Skift ut skadde utforinger.
Sikre bedre ventilasjon eller tetting dersom fuktproblemet er konstruktivt betinget.

TG 2 Dører

En fabrikk malt B-30 og db-35 ytterdør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Ytterdør tar i terskel. Det er observert bruksslitasje på dørblad.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelser i skjøter på parkettgulv i stue/kjøkken.

Det er observert bruksmerker på veggflater på kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Tilstandsrapport

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt bruksslitasje i himling.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Dør nær våtsone.
Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er tetniningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.
Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:
Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.
Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje som svelling i skroget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i antagelig felles sjakt
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stoppekran
Konsekvens:
Ved vannlekkasje kan det ta lengre tid å stenge vannet, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Tilgangen til stoppekran kan være vanskelig i en nødsituasjon, spesielt hvis den er ute eller i et låst fellesrom.

Tiltak:
Avklar plassering av eksisterende stoppekran og informer beboer/kjøper tydelig.
Vurder etablering av ny stoppekran inne i boligen dersom det er teknisk og økonomisk mulig.
Alternativt, sørg for enkel tilgang til eksisterende stoppekran og merk den godt.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via lufting av vinduer.

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

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

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

Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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?
   Ukjent

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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller

Tilstandsrapport

spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

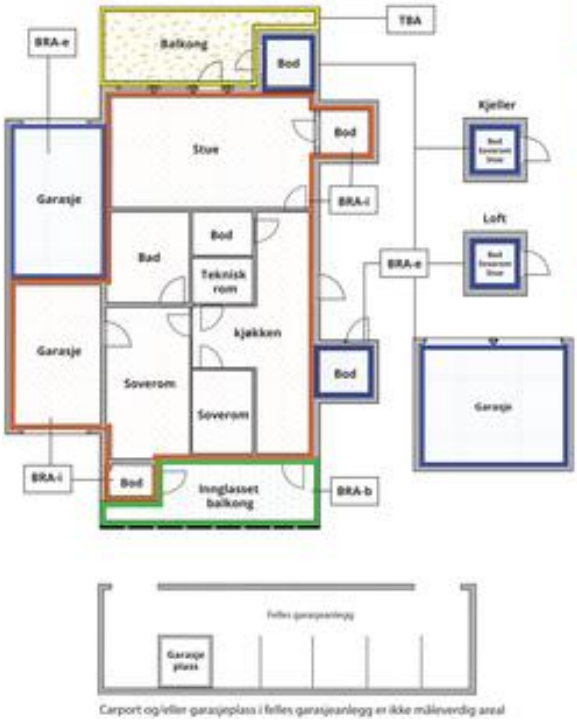
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		6		6		4	10
3. Etasje	28			28			28
SUM	**28**	**6**				**4**	**38**
SUM BRA	**34**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 3.01 meter.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Torbjørn Blikken	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Munkegata 3

Hjemmelshaver
Munkegata 3 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987839333		Obos Eiendomsforvaltning As	Torbjørn Blikken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 313,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Vi malte stuen og gangen sommeren 2018.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Oppvaskmaskinen fungerer ikke, litt vannskader på parkett foran kjøleskap, slitasjeskade på kjøkkenbenk, noe fuktskade på vinduskarmen på det store vinduet i stuen og en liten sprekk i baderomsflisen i dusjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	20.01.2025	Elvia	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blikken, Torbjørn	9578-5995-4-709400	2026-02-09 18:07:43

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
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkegata 3, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Torbjørn Blikken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2011

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6717
Forsikret i: Lo favør

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk i den ene baderoms flisen i dusjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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

---

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: 29-0028/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Blikken, Torbjørn	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Blikken, Torbjørn

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0028/26 . Vår ref.: 5614-1-08 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkegata 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	987839333
Andelseier:	Blikken, Torbjørn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Munkegata 3, 0656 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	233
Bnr.	277
Borettsinnskudd:	Kr. 799 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	5 045 388,00
Innfrielsesdato:	30.05.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208020889
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	313 845,00
Innfrielsesdato:	30.08.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 758,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820735768; IN lån 1 - Akonto renter	2 101,10	
Lån nr: 9820735768; IN lån 1 - Akonto avdrag	440,98	
Felleskostnader	3 981,60	
Bredbånd	235,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	283,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 044,-
Annen formue:	25 226,-
Gjeld:	491 638,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357685
Restsaldo:	463 805,51
Kapitalkostnader:	2 518,25
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208020889
Restsaldo:	26 814,11
Kapitalkostnader:	208,98
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 490 619,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5614
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5614

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Freshe opp utemøbler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Julie Askim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sissel Bjørkli og Ina Strøm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5614 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.

Sak 6

Freshe opp utemøbler

Forslag fremmet av:
Ina Strøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har en superkoselig bakgård, men møblementet er slitt/brukket og litt ukomfortabelt.

Forslag til vedtak

Foreslår at årsmøtet godkjenner innkjøp av nytt utemøblement innenfor en prisramme på maksimalt 10 000 NOK.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av Fride Bugge, Erik Vangsnes og Julie Askim. Julie fortsetter som styreleder og Fride fortsetter som styremedlem.

Innstilling

Styret innstiller Ina Strøm som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Ina Strøm

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Julie Askim	Munkegata 3
Styremedlem	Erik Vangsnes	Munkegata 3
Styremedlem	Fride Bugge	Munkegata 3
Varamedlem	Martine Steinland	Munkegata 3

Kontaktinformasjon Styret

Vibbo

Du kan kontakte styret og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Munkegata 3 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter. Munkegata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987839333, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 277

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

Munkegata 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fire styremøter, inkludert to ordinære styremøter den 22. januar og 21. august 2024, regnskapsmøte m/styremøte 2. mai 2024 og budsjettmøte m/styremøte den 28. oktober 2024.

Det ble også gjennomført årsmøte i 2024, hvor det var åpent for avstemning mellom 30. mai og 3. juni.

- Styret utredet i 2024 mulighetene for salg av loft. Grunnet svakt marked er dette foreløpig lagt på is.
- Fellesutgifter ble i budsjettmøte vedtatt økt med 20 % for å klare neste års budsjett.
- Det ble avholdt dugnad i mai og september.
- Styret har arbeidet med håndtering av is og snø på tak. Det har også blitt gjort vurderinger ifm. utbedring av snøfangere og/eller innstallering av varmekabler i takrenner.
- Vibbo har blitt fast kommunikasjonsplattform.

Nåværende og framtidige planer:

- Styret jobber nå med sikring av fasaden samt utreding av muligheter for renovasjon av fasade.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 40 235 lavere enn budsjettert.

Driftskostnadene er kr 58 819 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Forsikring. Forsikringspremien økte vesentlig mer enn forventet (fra kr 196 108 i 2023 til kr 254 216 i 2024) og forsikringssaker som utløste egenandel forsikring kr 20 000. En andelseier betalte kr 10 000 i egenandel, men ble fakturert sent og innbetalingen kom først i 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 129 844.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av sprekker i fasade, og potensiell installasjon av varmekabler i takrenner, men sistnevnte vurderes å utsettes for å sikre bedre likviditet for borettslaget.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**212 850**	**266 553**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-27 412	11 561
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-55 595	-65 264
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-83 007**	**-53 703**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**129 843**	**212 850**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		146 009	277 040
Kortsiktig gjeld		-16 165	-64 190
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**129 844**	**212 850**

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		357 845	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	499 230	753 255	897 310	944 000
Andre inntekter		0	215	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**857 075**	**753 470**	**897 310**	**944 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-423	-440	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-3 000	-3 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 969	-5 914	-8 300	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 750	-85 705	-73 750	-77 000
Konsulenthonorar	6	-6 064	-1 375	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-40 401	-10 096	-16 500	-222 000
Forsikringer		-254 216	-196 108	-214 750	-82 000
Kommunale avgifter	8	-79 923	-69 721	-79 465	-89 000
Energi/fyring		-26 316	-25 822	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 214	-39 882	-42 000	-27 000
Andre driftskostnader	9	-22 756	-21 872	-33 700	-23 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-555 724**	**-459 918**	**-496 905**	**-577 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**301 351**	**293 552**	**400 405**	**366 400**
DRIFTSRESULTAT		**301 351**	**293 552**	**400 405**	**366 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 984	5 633	0	0
Finanskostnader	11	-333 747	-287 624	-326 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-328 763**	**-281 991**	**-326 000**	**-331 000**
ÅRSRESULTAT		**-27 412**	**11 561**	**74 405**	**35 400**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	11 561		
Fra annen egenkapital		-27 412	0		

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 461 400	12 461 400
Tomt		1 384 600	1 384 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 846 000**	**13 846 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 315	7 172
Forskuddsbetalte kostnader		6 738	10 513
Andre kortsiktige fordringer	13	1 014	1 696
Driftskonto OBOS-banken		59 822	96 235
Sparekonto OBOS-banken		71 120	161 424
SUM OMLØPSMIDLER		**146 009**	**277 040**
SUM EIENDELER		**13 992 009**	**14 123 040**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	15	-45 226	-17 814
SUM EGENKAPITAL		**-44 126**	**-16 714**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 431 069	5 486 664
Borettsinnskudd	17	8 588 900	8 588 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 019 969**	**14 075 564**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 769	22 362
Leverandørgjeld		4 588	8 207
Påløpte renter		1 808	28 644
Påløpte avdrag		0	4 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 165**	**64 190**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 992 009**	**14 123 040**
Pantstillelse	18	14 978 900	14 978 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Munkegata 3 Borettslag

Julie Emblem Askim Erik Gombos Vangsnes Fride Gjeruldsen Bugge

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	466 032
Kapitalkostnader på IN-lån	357 176
Bredbånd	33 198
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	669
Overført til kapitalkostnader	-357 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**499 230**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 969.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 964
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 064**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 847
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-40 401**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-39 685
Renovasjonsavgift	-40 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-79 923**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-18 654
Andre fremmede tjenester	-168
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-214
Bank- og kortgebyr	-2 164
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-56
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-22 756**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 984
SUM FINANSINNTEKTER	**4 984**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-333 727
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	**-333 747**

NOTE: 12
BYGNINGER

Tilgang 2005	12 461 400
SUM BYGNINGER	**12 461 400**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.233/bnr.277
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	1 014
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 014**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-447 532
Egenkapital fra IN tidligere	441 181
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-38 875
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-45 226**

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 6,10 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2008	-6 040 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	447 738	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	45 605	
Nedbetalt tidligere, IN	441 181	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 105 476
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	14 417	
Nedbetalt i år	9 990	
		-325 593
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 431 069**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-8 588 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 588 900**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 588 900
Pantelån	5 431 069
Beregnede IN-forpliktelser	402 306
TOTALT	**14 422 275**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKEGATA 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NQ432-0LUHE-LAF86-0WOBM-45QJZ-IAJEB

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 12:53:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NQ432-0LUHE-LAF86-0WOBM-45QJZ-IAJEB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987839333
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Askim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Bjørkli og Ina Strøm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Freshe opp utemøbler

Fremmet av: Ina Strøm

Vi har en superkoselig bakgård, men møblementet er slitt/brukket og litt ukomfortabelt.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at årsmøtet godkjenner innkjøp av nytt utemøblement innenfor en prisramme på maksimalt 10 000 NOK.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av Fride Bugge, Erik Vangsnes og Julie Askim. Julie fortsetter som styreleder og Fride fortsetter som styremedlem.

Innstilling
Styret innstiller Ina Strøm som nytt styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ina Strøm (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ina Strøm

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5614
Munkegata 3 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Munkegata 3 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5614

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husdyr
7. Utbygging av loft
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Munkegata 3 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Julie Askim

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Erik Gombos Vangsnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital..

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5614 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000 kr.

Styrets innstilling

Det sittende styret i Munkegata 3 har evaluert det nåværende honoraret på 3000 kr som utbetales årlig for styrearbeidet. Etter en gjennomgang av arbeidsmengde, juridiske ansvar, og fremtidige planer for borettslaget, foreslår styret en revisjon av honoraret for å bedre reflektere den innsatsen som kreves for å administrere borettslagets anliggender effektivt. Det foreligger blant annet planer for å søke om byggetillatelse for å få ferdigattester på leilighetene, potensielt salg av loft og oppussing av fasade, hvorav alle prosjekter som kommer til å trenge tett oppfølging.

Økning av styrehonorar vil også kunne være et insentiv for å få andre beboere inn i styret i framtiden.

Totalt utgjør et styrehonorar på 15000 kr ca 1250 kr per år per boenhet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret foreslår at honorar settes til kr 15000
2. Honorar settes til kr 3000

Sak 6

Husdyr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å løse opp de strenge reglene for husdyr i Borettslaget, da definisjonen av "gode grunner" til å ha husdyr kan være vanskelig å definere. Det er likevel svært viktig at husdyr ikke er sjenerende for andre beboere. Dyreeiere har et ekstra ansvar for å sørge for at dyret ikke laget støy og at det ikke blir liggende igjen hår etter hund, katt, osv. i vaskemaskiner og tørketrommel

Styrets innstilling

- Per nå lyder vedtaket: *10.1 Det er ikke tillatt å holde husdyr. Søknad om dyrehold kan stilles skriftlig til styret hvis det foreligger gode grunner.*
- Forslag ny ordlyd: *10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styret.*

Forslag til vedtak
Ordlyd endres til: 10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styre

---

Sak 7

Utbygging av loft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orienteringssak: Å bygge om loftet til 2 leiligheter er en måte å finansiere nødvendig vedlikehold, som oppussing av fasade, og muligens til å tjene litt ekstra penger. På Ekstraordinært Årsmøte i 2020 vedtok borettslaget å bygge ut loft, men det ble satt på vent.

Vedtaket fra 2020 lyder som følger: Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre utbygging av loftsareal til leiligheter for salg. Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler for å kunne realisere prosjektet. Dette innebærer blant annet fullmakt til å inngå avtale om prioritetsvikelse av fellesobligasjonen. Styret får også fullmakt til å inngå avtaler med arkitekter, entreprenører og andre som behøves for å gjennomføre utbygging på vegne av borettslaget. Styret har plikt til opptre nøytralt gjennom hele prosessen for å ivareta borettslagets interesser. Styret må orientere andelseierne om kartlegging og gjennomføring av prosjektet, inkludert valg av arkitekter, entreprenører og leverandører.

Dersom styret finner at loftsutbyggingsprosjektet ikke er tilstrekkelig lønnsomt kan det avsluttes uten ferdigstilling av loftsutbygging, men bare på den måten som innebærer lavest mulig utgifter for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret orienterer om at vedtaket fra 2020 fortsatt gjelder, og vil gjenoppta utredning for utbygging av loft.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Martine Steinland

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Askim	Munkegata 3
Styremedlem	Fride Gjeruldsen Bugge	Munkegata 3
Styremedlem	Erik Gombos Vangsnes	Munkegata 3
Varamedlem	Madoka Isobe	Munkegata 3

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post munkegt3@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Munkegata 3 Borettslag
Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.
Munkegata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987839333, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 277

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

Munkegata 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets Arbeid 2023 - Borettslaget Munkegata 3

Innledning:
Styret i Borettslaget Munkegata 3 bestod fram til 2023 av leder Svein Skjerstad, Sissel Bjørkli og Julie Askim. Fra ekstraordinært styremøte var Julie Askim leder, og Erik Vangsnes og Fride Bugge styremedlemmer. Madoka Isobe har vært vara. Dette dokumentet oppsummerer de viktigste tiltakene og planene som har blitt utført og lagt for det kommende året.

1. **Overgang til ny forretningsfører i OBOS:**
   I slutten av 2022 startet styret samarbeidet med ny forretningsfører fra OBOS, Mia Gabrielsen. Dette skiftet har gitt styret bedre oversikt og kontroll over borettslagets økonomi gjennom 2024, noe som har styrket borettslagets trygghet og forutsigbarhet for fremtiden. Denne overgangen har involvert detaljert gjennomgang og optimalisering av borettslagets økonomiske forpliktelser.

2. **Styrets roller og sammensetning:**
   I 2023 vurderte styret å engasjere en ekstern styreleder i forbindelse med at den daværende styrelederen skulle flytte. Grunnet økonomiske overveielser og et ønske om å bevare kontinuitet, besluttet styret likevel å fylle styrelederververvet internt. Dette førte til etableringen av et nytt styre i desember 2023, som i perioden fram til dette årsmøtet har brukt store deler av tiden på å sette seg inn i drift og forvaltning av borettslaget.

3. **Sikkerhet og vedlikehold av bygget:**
   I august 2023 distribuerte styret oppdatert informasjon om HMS, samt vedtekter og husordensregler til alle beboerne. Dette tiltaket er rettet mot å sikre trygghet, samt styrke kunnskapen og etterlevelsen av borettslagets regler og forbedre den generelle sikkerheten og trivselen i borettslaget.

   I 2023 søkte styret Byantikvaren om økonomisk støtte for å pusse opp fasaden, med planer om utførelse i 2024. Det ble søkt om 250,000 kr, og vi fikk innvilget omtrent halvparten i mars 2024. Grunnet potensiale for salg av loftet, som kan finansiere hele eller deler av fasadeoppussingen, har styret valgt å utsette arbeidet til vi har en klarere forståelse av de økonomiske aspektene ved loftsalget.

   Styret har også installert smekklås til kjeller og gjort vedlikehold på låser og dørpumper, for å bedre sikkerhet i borettslaget.

   I etterkant av takras ifbm. stort snøfall i januar, har styret også jobbet med å 1) fjerne snø og is og 3) innhente tilbud på faste avtaler for å fjerne snø og is fra tak, samt diskutere mulighetene for en mer permanent løsning med varmekabler i takrenner.

   Sist nevnes det at styret har innhentet fagfolk for å se på takvinduene på loft, da det har vært noen mindre lekkasjer, ifbm. regn og snø. Styret fortsetter å overvåke dette samtidig som vi går i gang med arbeidet om å potensielt selge loftet.

Avslutning:
2023 har vært et år med viktige beslutninger og strategiske endringer som har lagt grunnlaget for en stabil og sikker fremtid for Borettslaget Munkegata 3. Styret ser fram til å fortsette dette arbeidet i 2024, med fokus på både forbedringer og effektiv drift. Vi takker beboerne for deres støtte og tillit.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat på **kr 11 561** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler **kr 212 850** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkegata 3 Borettslag.

Lån
Munkegata 3 Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKEGATA 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 11 av 24 5614 Årsrapport.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: O8A55-Q21CE-KHEX8-WU4OH-IZHPP-KI35A

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O8A55-Q21CE-KHEX8-WU4OH-IZHPP-KI35A

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**266 553**	**385 212**	**266 553**	**212 850**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 561	-379 470	-83 541	74 405
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	350 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-65 264	-89 189	-74 000	-57 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-53 703**	**-118 659**	**-157 541**	**17 405**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**212 850**	**266 553**	**109 012**	**230 255**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	277 040	287 156
Kortsiktig gjeld	-64 190	-20 603
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**212 850**	**266 553**

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		324 121	246 662	243 744	388 368
Innkrevde felleskostnader	2	429 134	326 616	429 256	508 942
Andre inntekter	3	215	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**753 470**	**573 313**	**673 000**	**897 310**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-423	-423	-440	-440
Styrehonorar	5	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	6	-5 914	-7 821	-8 300	-8 300
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-86 500	-73 750
Konsulenthonorar	7	-1 375	-660	0	0
Drift og vedlikehold	8	-10 096	-394 074	-35 000	-16 500
Forsikringer		-196 108	-142 177	-196 000	-214 750
Kommunale avgifter	9	-69 721	-59 359	-69 851	-79 465
Energi/fyring		-25 822	-35 061	-40 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-39 882	-32 905	-40 750	-42 000
Andre driftskostnader	10	-21 872	-28 691	-32 700	-33 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-459 918**	**-786 569**	**-512 541**	**-496 905**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**293 552**	**-213 256**	**160 459**	**400 405**
DRIFTSRESULTAT		**293 552**	**-213 256**	**160 459**	**400 405**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 633	1 579	0	0
Finanskostnader	12	-287 624	-167 793	-244 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-281 991**	**-166 214**	**-244 000**	**-326 000**
ÅRSRESULTAT		**11 561**	**-379 470**	**-83 541**	**74 405**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-379 470		
Til annen egenkapital		11 561	0		

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 461 400	12 461 400
Tomt		1 384 600	1 384 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 846 000**	**13 846 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 172	57
Forskuddsbetalte kostnader		10 513	9 396
Andre kortsiktige fordringer	14	1 696	2 913
Driftskonto OBOS-banken		96 235	73 002
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	320
Sparekonto OBOS-banken		161 424	201 468
SUM OMLØPSMIDLER		**277 040**	**287 156**
SUM EIENDELER		**14 123 040**	**14 133 156**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	16	-17 814	-29 375
SUM EGENKAPITAL		**-16 714**	**-28 275**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 486 664	5 551 928
Borettsinnskudd	18	8 588 900	8 588 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 075 564**	**14 140 828**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 362	14 844
Leverandørgjeld		8 207	4 421
Påløpte renter		28 644	1 338
Påløpte avdrag		4 977	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**64 190**	**20 603**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 123 040**	**14 133 156**
Pantstillelse	19	14 978 900	14 978 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024, Styret i Munkegata 3 Borettslag

Julie Askim/s/ Fride Gjeruldsen Bugge/s/ Erik Gombos Vangsnes/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	388 368
Kabel-TV	40 766
Kapitalkostnader på IN-lån	309 850
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 271
Overført til kapitalkostnader	-324 121

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**429 134**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	215
SUM ANDRE INNTEKTER	**215**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	**-423**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 3 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 914.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 375**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-2 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 442
Kostnader dugnader	-796
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 096**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-32 805
Renovasjonsavgift	-36 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-69 721**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-676
Vaktmestertjenester	-17 805
Andre fremmede tjenester	-183
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-21 872**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	362
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	315
SUM FINANSINNTEKTER	**5 633**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-269 379
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 245
SUM FINANSKOSTNADER	**-287 624**

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 2005	12 461 400
SUM BYGNINGER	**12 461 400**

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.277

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	1 696
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 696**

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-423 714
Egenkapital fra IN tidligere	441 181
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-35 281
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-17 814**

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	3 895	
Nedbetalt i år	10 522	
		-335 583

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-6 040 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	392 996	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	54 742	
Nedbetalt tidligere, IN	441 181	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 486 664**

Lånet er avdragsfritt fram til 2018.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-8 588 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 588 900**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 588 900
Pantelån	5 486 664
Påløpte avdrag	4 977
Beregnede IN forpliktelser	405 900
TOTALT	**14 486 441**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.11 og 30.05 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005	Borettslaget ble stiftet	

Protokoll til årsmøte 2024 for Munkegata 3 Borettslag

Organisasjonsnummer: 987839333
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 09:00 til 3. juni kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Julie Askim

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Erik Gombos Vangsnes er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital..

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000 kr.

Styrets innstilling
Det sittende styret i Munkegata 3 har evaluert det nåværende honoraret på 3000 kr som utbetales årlig for styrearbeidet. Etter en gjennomgang av arbeidsmengde, juridiske ansvar, og fremtidige planer for borettslaget, foreslår styret en revisjon av honoraret for å bedre reflektere den innsatsen som kreves for å administrere borettslagets anliggender effektivt. Det foreligger blant annet planer for å søke om byggetillatelse for å få ferdigattester på leilighetene, potensielt salg av loft og oppussing av fasade, hvorav alle prosjekter som kommer til å trenge tett oppfølging.

Økning av styrehonorar vil også kunne være et insentiv for å få andre beboere inn i styret i framtiden.

Totalt utgjør et styrehonorar på 15000 kr ca 1250 kr per år per boenhet.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **6**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret foreslår at honorar settes til kr 15000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Honorar settes til kr 3000

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husdyr

Styret ønsker å løse opp de strenge reglene for husdyr i Borettslaget, da definisjonen av "gode grunner" til å ha husdyr kan være vanskelig å definere. Det er likevel svært viktig at husdyr ikke er sjenerende for andre beboere. Dyreeiere har et ekstra ansvar for å sørge for at dyret ikke laget støy og at det ikke blir liggende igjen hår etter hund, katt, osv. i vaskemaskiner og tørketrommel

Styrets innstilling

- Per nå lyder vedtaket: *10.1 Det er ikke tillatt å holde husdyr. Søknad om dyrehold kan stilles skriftlig til styret hvis det foreligger gode grunner.*
- Forslag ny ordlyd: *10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styret.*

> **Forslag til vedtak:**
> Ordlyd endres til: 10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styre
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utbygging av loft

Orienteringssak: Å bygge om loftet til 2 leiligheter er en måte å finansiere nødvendig vedlikehold, som oppussing av fasade, og muligens til å tjene litt ekstra penger. På Ekstraordinært Årsmøte i 2020 vedtok borettslaget å bygge ut loft, men det ble satt på vent.

Vedtaket fra 2020 lyder som følger: Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre utbygging av loftsareal til leiligheter for salg. Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler for å kunne realisere prosjektet. Dette innebærer blant annet fullmakt til å inngå avtale om prioritetsvikelse av fellesobligasjonen. Styret får også fullmakt til å inngå avtaler med arkitekter, entreprenører og andre som behøves for å gjennomføre utbygging på vegne av borettslaget. Styret har plikt til opptre nøytralt gjennom hele prosessen for å ivareta borettslagets interesser. Styret må orientere andelseierne om kartlegging og gjennomføring av prosjektet, inkludert valg av arkitekter, entreprenører og leverandører.

Dersom styret finner at loftsutbyggingsprosjektet ikke er tilstrekkelig lønnsomt kan det avsluttes uten ferdigstilling av loftsutbygging, men bare på den måten som innebærer lavest mulig utgifter for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret orienterer om at vedtaket fra 2020 fortsatt gjelder, og vil gjenoppta utredning for utbygging av loft.

> **Forslag til vedtak:**
> Tatt til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martine Steinland (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Steinland

HUSORDENSREGLER FOR MUNKETGT 3. BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2020 med tilføyelse 03.08.2021 og 30.05.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Munkegata 3 Borettslag Org. nr. 987839333

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

J.-No. 78/82 – 1 Fogning – 6Tr. 1285–1291–1298–1307/82. – 4 – 1922–12–22–49–65/82. 1883. – 4 – 5/83.

Bygningsanmeldelse

B 67 Nr. 116/82.

til 1te Distrikt.

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

Mariegaden skal opføres en Bygning overenstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

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

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 224 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshuus

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

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

Etagernes Antal 3 Etager

Etagernes Høider (§ 44) 5 Alen

Fundamentering (§ 25) Grunden paa Flade af Fjeld

Grundbeskaffenhed Leer

Isolation (§ 26) Asfaltpap

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av dusjbad og W.C.

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

Byggherre

Herr Gunnar Berg
Munkegaten 3
Oslo - 6.

Ansvarshavende

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

KR/BS

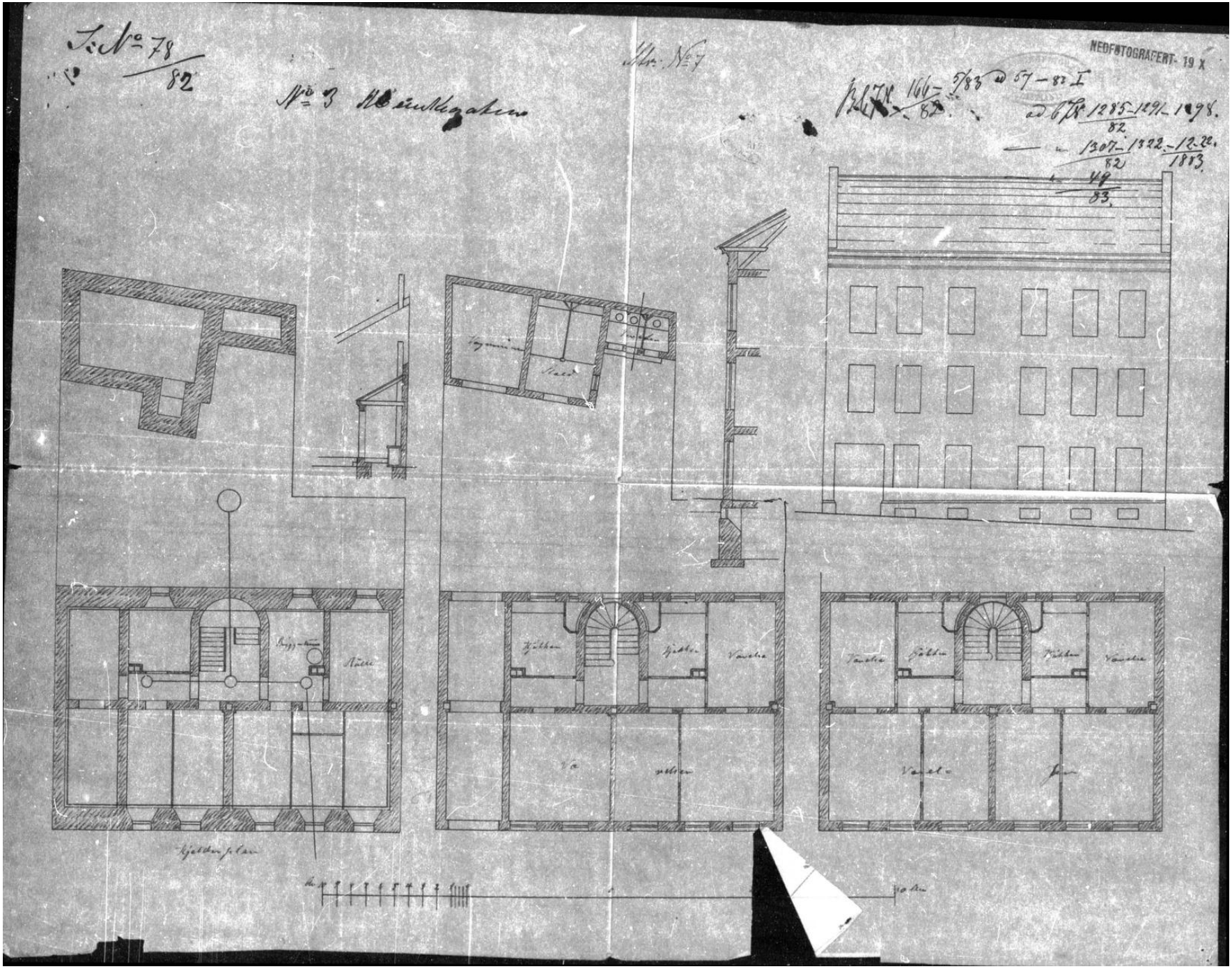
Dato

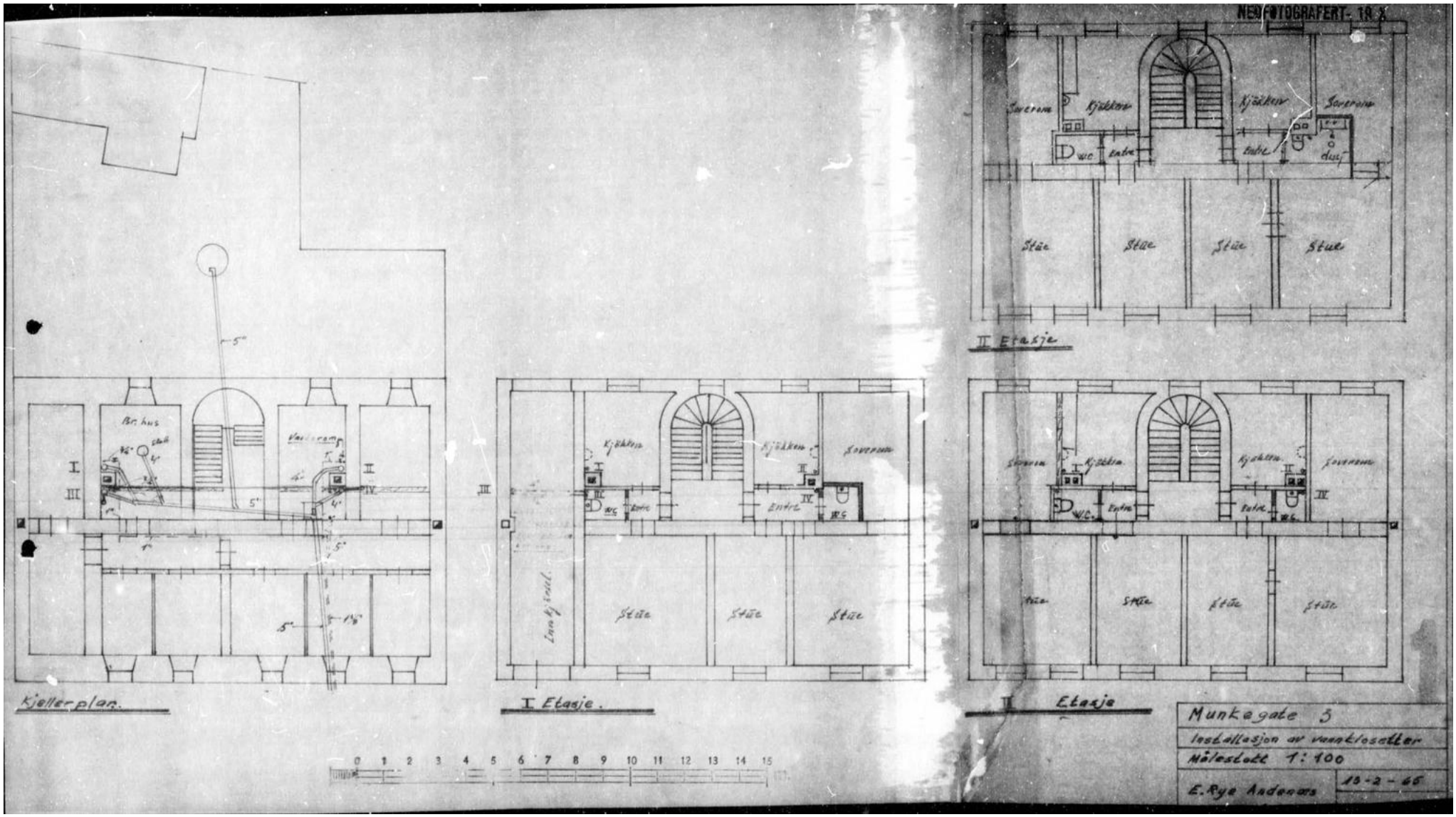
1. april 1966.

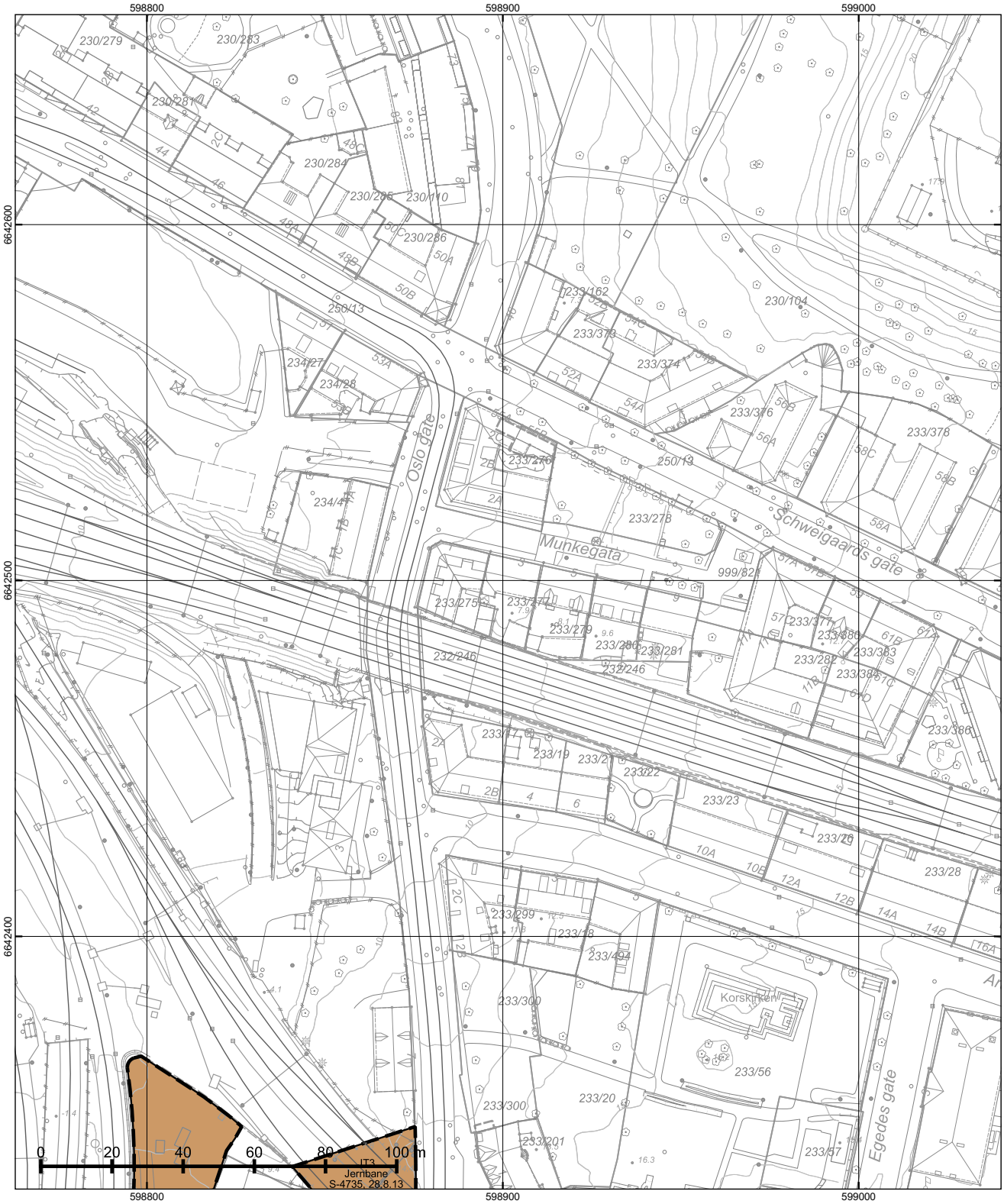
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør

Kaare Regbo


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kjeldersplan


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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

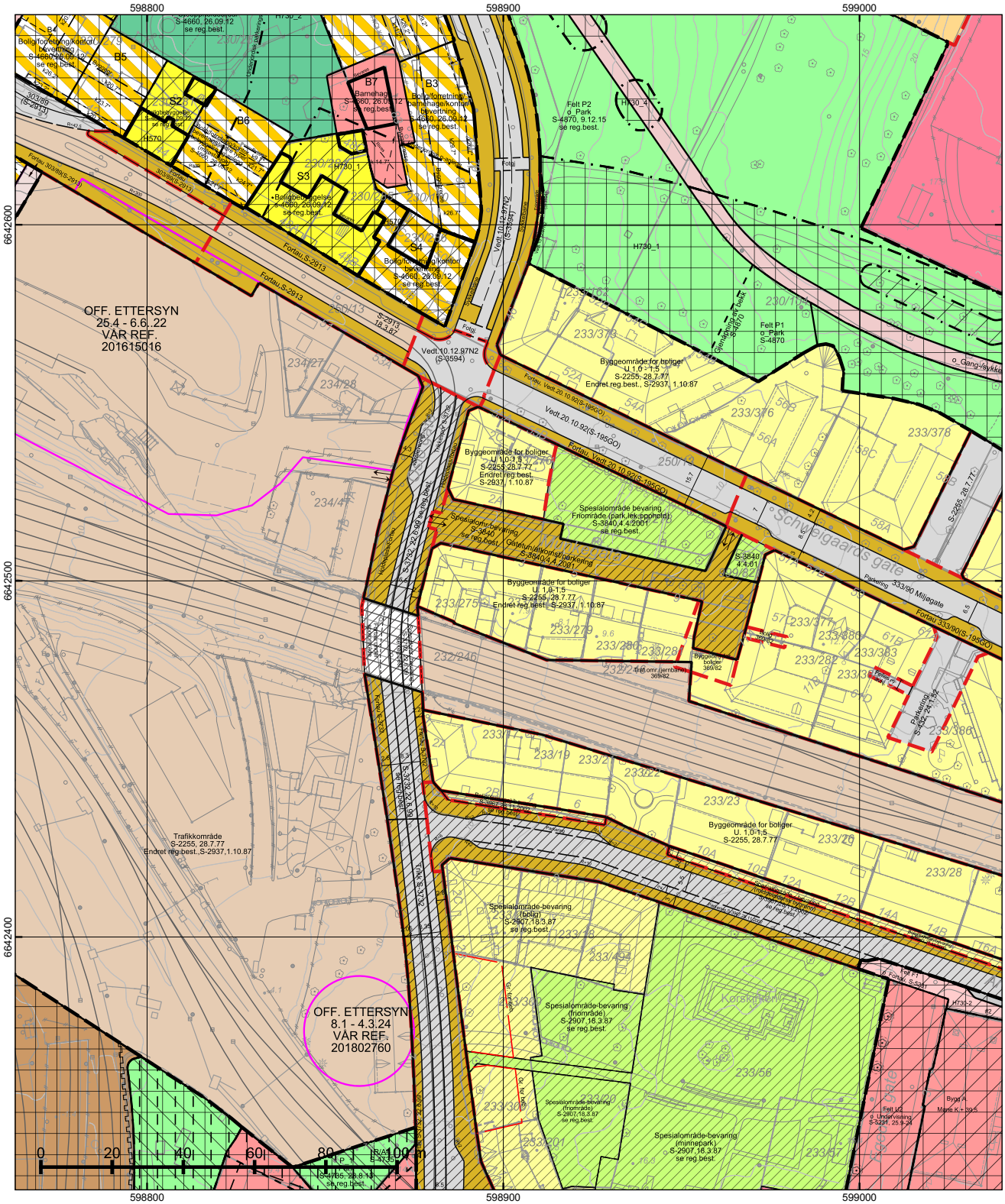
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152901/ 86526463
Adresse: Munkegata 3
Gnr/Bnr: 233/277

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
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: 152901/ 86526463

Adresse: Munkegata 3

Gnr/Bnr: 233/277

Deres ref.:

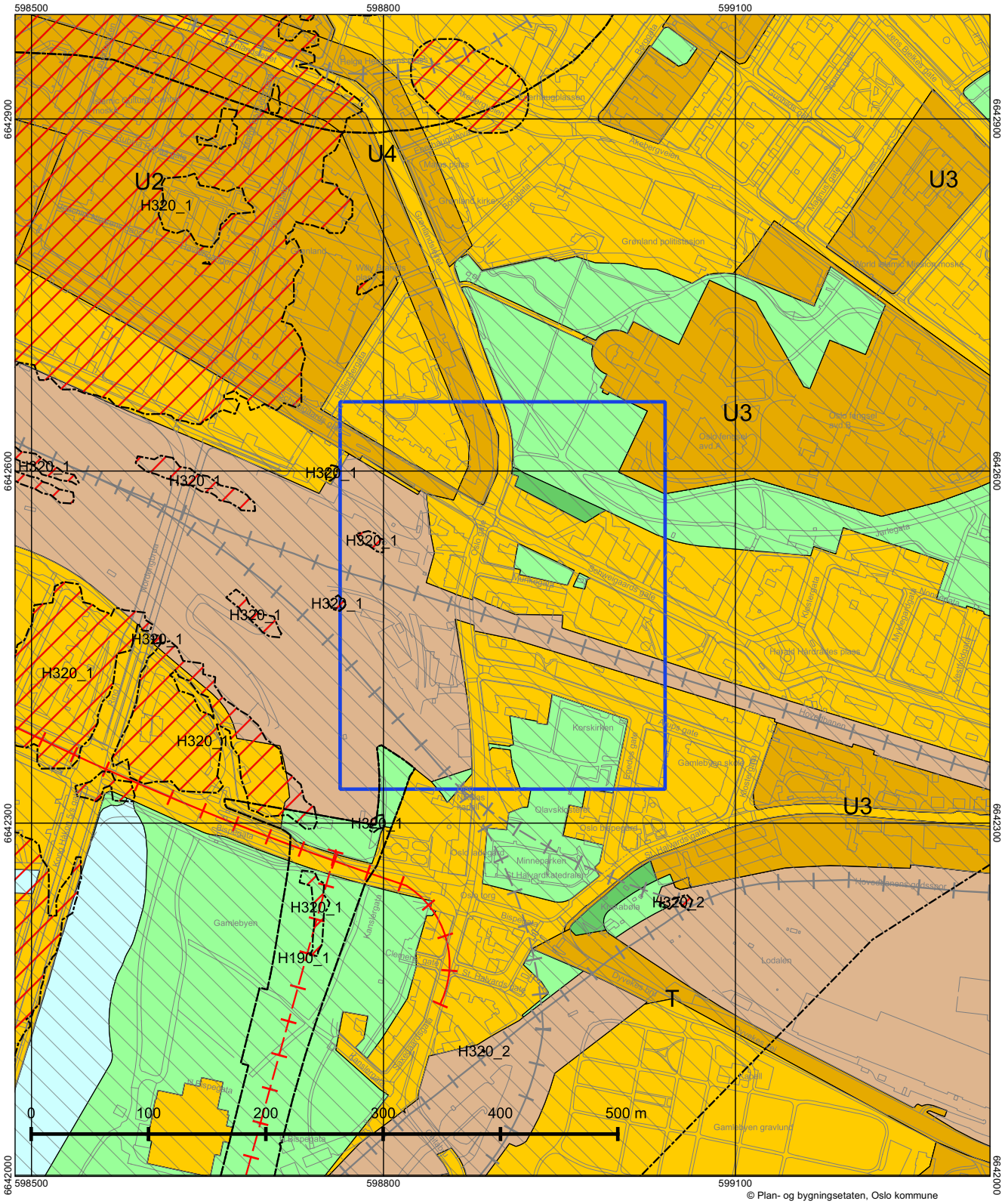
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152901/86526463
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

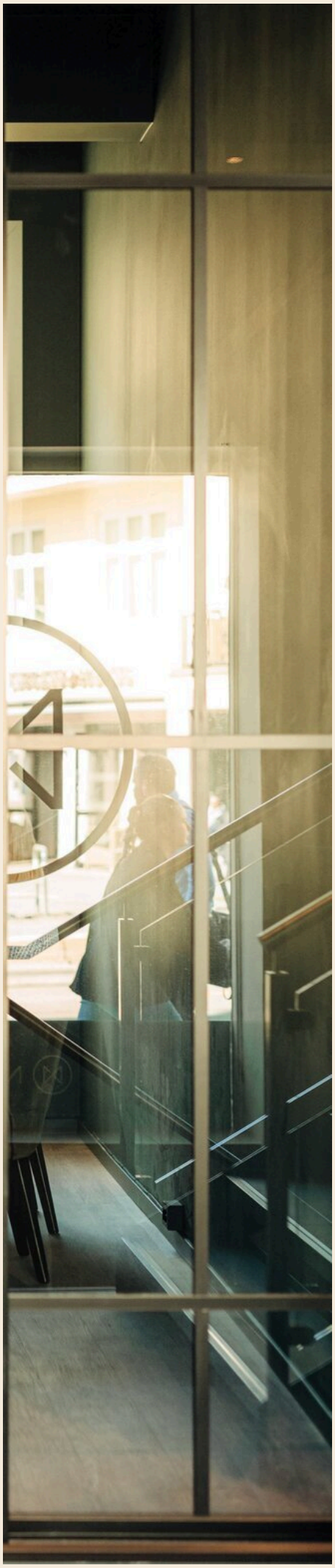
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 29-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkegata 3 0656 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 277 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:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690