

Æ

Munkedamsveien 100

0270 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Argjenda Krasniqi

EIENDOMSMEGLER / KONTORSJEF

91 83 10 94

arkr@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	116
Kort om oss	277

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Munkedamsveien 100, 0270 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 211 Bnr. 161 Snr. 3 i Oslo kommune

Seksjonsbrøk: 188/2792

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 160 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 155 kvm (*Spisestue, stue, stue/soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad og kjøkken*)

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm (*Bod i kjeller og bod i baktrapp*)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm (*Utgang fra spisestue til balkong*)

AREAL

Primærrom: 115 kvm, Bruksareal: 160 kvm, BRA-i: 155 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1896

TOMT

Eiet tomt 602 kvm

PRISANTYDNING

12 500 000

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 431 190,- pr.18.11.24

Andel fellesformue: kr. 28 149,- pr. 31.12.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 500 000,- (Prisantydning)

kr 431 190,- (Andel av fellesgjeld)

kr 12 931 190,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 323 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 12 931 190,-))

kr 324 470,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 255 660,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 264 910,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 8 999,- pr. mnd.

Herav:

- Lån nr: 2242; Avdrag: 587.24,-
- Lån nr: 2242; Renter: 2 219.21,-
- Kabel-TV / bredbånd: 356.00,-
- Felleskostnader: 5 729.00,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Grunnpakke TV/bredbånd, renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Aylin Koc

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Munkedamsveien 100.

Dette er en stor, flott og sjarmerende 5-roms selveier med nydelig beliggenhet på Skillebekk/Frogner. Her bor man meget sentralt og attraktivt til med nærhet til Tjuvholmen, Aker brygge og Solli plass. Området er omkranset av idylliske parker og grøntområder, og det finnes et godt utvalg av badeplasser langs Oslofjorden. Det er kort vei til flere handlegater, et rikt utvalg av restauranter, hyggelige kafeer og serveringssteder m.m. Dette er med andre ord et område med høy trivselsfaktor hvor man

finner "ALT" i nærområdet!

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1896, i byggets 2. etasje. Planløsningen er meget god med store rom og en fantastisk takhøyde. Leiligheten består av en romslig gang, et stilig bad, et flott kjøkken med spiseplass, spisestue, stue, samt tre soverom av generøs størrelse. Innvendig er boligen utsmykket med vakre, historiske detaljer som rosetter i himling, flotte stukkaturlister og doble fløydører som gir boligen et unikt særpreg. Videre kan leiligheten by på en koselig balkong på 3,5 kvm som vender ut mot trivelig gate.

Årsmøtet vedtar at det gis tillatelse til fasadeendring ved at det kan bygges inntil åtte balkonger inn mot bakgården. Finansieringen fremskaffes på individuell basis avseksjonseier og vil ikke føre til kostnader for sameiet. Balkongteam er engasjert som ansvarlig for balkongene, og ca pris er kr. 190.000,- til kr.240.000,-. Det er en del parametere og variabler som vil avgjøre en eksakt pris. Utfyllende informasjon er beskrevet i årsberetningen for sameiet. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon og bilder.

Dette er boligen for deg som ønsker en stor familieleilighet med sentral beliggenhet hvor man har gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Her er det bare å flytte rett inn og nyte boligens kvaliteter, samt alt området har å by på!

Kvaliteter

- Klassisk bygård fra 1896
- Stor selveierleilighet på 155 kvm
- God standard
- Flotte overflater
- Generøs takhøyde
- Vakre rosetter og stukkaturlister
- Doble fløydører
- Pent bad fra 2014
- Stort kjøkken med spiseplass
- 3 gode soverom
- Romslig stue med gode møbleringsmuligheter
- Flott spisestue med elektrisk varmevifte
- Mulighet for å installere peis i boligen
- Koselig balkong på 3,5 kvm
- Balkong rehabilitert i 2019 i regi av sameiet
- Bod på 1,3 kvm i felles baktrapp
- Bod på 4,3 kvm i felles kjeller
- Populært og attraktivt område
- God tilgang til kollektivt med både buss og trikk
- Kort vei til flere dagligvarebutikker
- Gangavstand til Solli plass, Tjuvholmen og Aker brygge

PARKERING

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

- El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Les mer om beboerparkering her:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt og sentralt boligområde på Skillebekk i Oslo. Miljøet er upretensjøs og rolig, med kort gange til alt av hovedstadens fasiliteter, enten det er shopping og uteliv, eller lekeplasser, skoler og barnehager. Det er også gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder, som blant annet Skarpsnoparken og Frognerparken.

Populære Tjuvholmen og Aker Brygge med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery ligger like i nærheten. Her finner man også "high end" shopping, flotte restauranter, underholdning og kulturtilbud. På Tjuvholmen sjøbad er det strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med flotte strender, samt gode tur- og rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Meny, Rema 1000 og søndagsåpne Joker og Bunnpris. Et nytt nabolagskvartal er skapt på Solli Plass, i utbyggingen av Sommerrokvartalet. Prosjektet omfatter hele kvartalet, og rommer et nytt nabolagshotell, flere serveringssteder og en kulturscene. I tillegg er vestkantbadet gjenåpnet med egen velvære- og treningsavdeling. Her kan du starte dagen med en forfriskende svømmetur i vakre art deco-omgivelser etterfulgt av deilig hotellfrokost på Sommerro. Den romslige takhagen er som skapt for lange lunsjer med venner og familie, og om kvelden kan du nyte intime konsertopplevelser.

Kollektivtilbudet består av buss og trikk, og det er kort vei til Nasjonalteateret for tog og T-bane (ca. 20 minutter gange). Nærmeste holdeplass er Skillebekk trikkestopp, som ligger utenfor boligen, og ellers ligger Solli plass kun 600 meter unna som fungerer som et kollektivt knutepunkt med både buss og trikk mot alle retninger. Med bil tar det ca. 8 min til Bogstadveien, 5 min til Frognerparken via Drammensveien, 1 min til Sjølyst og ca. 1 time til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. I nærområdet ligger også nasjonalbiblioteket, Oslo Handelsgym, flere videregående skoler og barnehager.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av eldre bygårdsbebyggelse, ambassader, parker og næringseiendom m.m.

TOMT

Eiet tomt, 602 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i 2. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang.

Innvendig består boligen av gang, bad, kjøkken, tre soverom, stue og spisestue. Utgang fra spisestue til balkong på 3,5 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,3 kvm, samt en bod i baktrapp på 1,3 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv.

Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger i murverkskonstruksjon.

Saltakskonstruksjon utført med taksperre. Takfall på minst 10-15 grader.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Bygningen har teak hovedytterdør.

To stk inngangsdører, til hhv. hovedtrapp og baktrapp.

Balkong:

Balkong på 3,5 kvm. Utført på betong dekke.

Rehabiliteret i ca 2019 i regi av sameiet.

Innvendig:

Gulv: Laminat. Trestavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Overflatebehandlet panel.

Tak: Sparklet og malt gips. Rosetter og stukkaturer. Rupanel dekket med malt papirbelagt trukket strie. Overflatebehandlet panel.

Boligen har mursteinspipe. Antatt to pipeløp i enheten. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Malte fyllingsdører i massivt treverk. Fra byggeår.

Baderom:

Bad fra ca. 2014.

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips, med innfelte downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.

Badet inneholder vegghengt toalett med innebygd susterne kasse, servant på vegghengt servantskap og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering.

Kjøkken:

Kjøkken ca. 25-30 år gammelt. Velholdt kjøkken alder tatt i betraktning

Innredning med glatte fronter (merk at enkelte veggskap er av nyere dato). Flislagt benkeplate. Integreert skap i vegg.

Kjøkkenet har delvis intergrerte hvitevarer. Det er opplegg for frittstående kjøll/ frys. Integreert vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i plast.

Avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftventiler ibvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fra 2016.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 63 amp.

Hovedsikringer i felles gang. Skrusikringer.

Sentralt brannvarslingssystem.

Følgende forhold er markert med TG3 i tilstandsrapporten:

> Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gang: Ca 55 mm over to meter

Spisestue 20 mm over to meter.

Stue hoved ca 60 mm gjennom hele rommet.

Det må påregnes skjevheter også i andre rom.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

> Elektrisk anlegg:

Merk åpninger i sikringsskap. Mangler dekkplate. Årsak til gitt TG 3.

Det anbefales på generelt grunnlag og grunnet påvist mangler full kontroll av anlegg.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

> Radon:

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

Tiltak: Kontakte styret vedrørende forholdet.

MERK: Boligen ligger i et område med lavt til moderate radonverdier. Dvs forutsatt radonnivåer under grenseverdier i området. Boligen ligger i 2. etasje.

> Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

> Kjøkkenavtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

> Stoppekran:

Hovedstoppekran i kjeller. Det er ikke egen stoppekran tilkoblet enheten.

Tiltak: Utbedre løsning stoppekran.

> Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel P. Martens. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Bod på 1,3 m² i felles baktrapp.

Bod på 4,3 m² i felles kjeller.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger hos kommunen:

- Ferdigattest for riving av innvendig bærevegg datert 20.06.2023
- Ferdigattest for rehabilitering av balkonger datert 01.07.2020
- Ekspedisjonsdokument for WC anlegg datert i 1974
- Ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus datert i 1898

- Ekspedisjonsdokument for ventilasjonsanlegg 17.08.1987

- Ekspedisjonsdokument garasjeanlegg 16.05.1925

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vurdering er basert på byggemeldte tegninger fra byggeår.

Soverom nordøst opprinnelig med tilkomst fra naboenehet.

Opprinnelig døråpning fungerer i dag som skap for soverom.

Med tett bakplate ut mot felles gang. Type materiale ikke kjent.

Merk at denne skal være utført som brannvegg da dette er vegg mellom enhet og felles gang. Kjøkken utvidet. Opprinnelig bod ikke del av dagens bolig. Nevnte forhold er ikke registrert byggemeldte.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med panelovner.

Varmekabler i baderomsgulv.

Elektrisk varmevifte i spisestue. Utført som ildsted (lignende innstallasjon).

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 21 274,-/år i 2023.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 8 999,- pr.mnd.

Herav:

- Lån nr: 2242; Avdrag: 587.24,-
- Lån nr: 2242; Renter: 2 219.21,-
- Kabel-TV / bredbånd: 356.00,-
- Felleskostnader: 5 729.00,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Sameiet har en avtale med TELIA (tidligere GET) for leveranse av TV og bredbånd. Sameiet har en kollektivavtale med rabattordninger for både bredbånd og TV. Kollektivavtalen betales over felleskostnadene. Seksjonstilpassede tjenester betales månedlig av den enkelte seksjonseier.

Strømforbruket vil avhenge av forbruk. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har lån i Boligbanken med låne nummer 9666.01.50614.

Lån er tatt opp i Handelsbanken i 2019 på kr. 7.000.000 til 4,75 % (fastrente i 10 år) over 30 år. I 2022 skiftet sameiet bankforbindelse til Boligbanken.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 87572461

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 3 250 000,- Som sekundærbolig Kr. 10 925 000,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Munkedamsveien 100, Orgnr: 971271973

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 16 seksjoner. Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS i 2022 til og med 31.03.2023. De ble så fusjonert med BORI BBL fra 01.04.2023. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Seksjonseier Line Hengsle innehar vaktmesterfunksjonen. Patrycja Zielinska utfører trappevasken.

Saker:

Årsmøtet vedtar at det gis tillatelse til fasadeendring ved at det kan bygges inntil åtte balkonger inn mot bakgården. Finansieringen fremskaffes på individuell basis av seksjonseier og vil ikke føre til kostnader for sameiet.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

Følgende info fremkommer i selgers egenerklærings skjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja. Nytt bad pusset opp for ca. 10 år siden. Membran, fliser, baderomsinnredning, sluk m.m. er byttet ut og nytt. Firma: Bademiljø AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Firma: Bademiljø AS.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
- Ja. Utført av Bademiljø AS.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei. Ikke krav om dette.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningssskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Noe skjevhet i gang, som er typisk for bygg på Skillebekk. Naturlige årsaker som byggeår til dette.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun faglært. Pusset opp fasade, balkonger, bakgård og tak i nyere tid. Alt i sameiet regi.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- El-sjekk for utført året 2020, ingen anmerkninger da.

Tilleggs kommentar:

- Felles alarmsystem montert i sameiet. Balkonger, tak, utvendig fasade pusset opp i sameiets regi for ca. 4 år siden

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. Det er tinglyst tre servitutter på eiendommen som omhandler bestemmelse om vei, garasje/parkering og pantesettelseserklæring. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal

meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål iht. reguleringsplankart fra Oslo kommune datert 24.01.2024 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-1949 vedtatt 26.06.1974. Veiene utenfor er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan S-161GO vedtatt 17.10.1940. Videre er området regulert etter bestemmelsene i kommunedelplanen KDP-17.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgssoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker:

- Saksnr. 201511905: Ved Munkedamsveien 100 - Utskifting og utvidelse av bysykkelstativ 05-039
Det er gitt tillatelse til tiltak. Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201511905>
- Saksnr. 201920951: Gabels gate 9 - Oppføring av balkonger
Det er gitt igangsettingstillatelse. Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201920951>
- Saksnr. 202315675: Gabels gate 11 - Innstallering av brannvarslingsanlegg

Det er gitt tillatelse til tiltak. Les mer her: Gabels gate 11 - Innstallering av brannvarslingsanlegg

Pågående plansaker i området:

- Saksnr. 202313406: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjenger - Bestilling av oppstartsmøte.

Planinitiativet omfatter etablering av sykkelanlegg i Henrik Ibsens gate og Løkkeveien herunder ombygning fra rundkjøring til lyskryss i krysset med Parkveien. Løkkeveien planlegges stengt for gjennomkjøring. En hovedutfordring vil være å sikre god trafikkflyt og framkommelighet for kollektivtrafikken samtidig som syklist og fotgjenger prioriteres. Eksisterende drosjeholdeplass og varelevering bør vurderes flyttet til sidegatene.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406>

Annet:

Gravearbeid i Gabels gate:

Følgende informasjon frekammer hos kommunen:

Rehabiliter vann- og avløpsledninger med strømperehabilitering, utblokkning og graving. Det skal legges ny DN 300 vannledning i Gabels gate (fra Bygdøy alle til Drammensveien) som erstatter de to eksisterende vannledningene i samme gate. Avløpsledningen i Gabels gate strømperehabiliteres. Det legges ny DN 300 overvannsledning sammen vannledningen. Denne må tilknyttes overvannsnettet i kum 362070, dvs ledningen må krysse under trikkesporet, ved bruk av NoDig. Tre korte strekk i sidegatene Morgens Thorsens gate, Cato Guldbergs vei og Thomas Heftyes gate blir vannledningen oppdimensjonert til DN150, Avløpsledningen strømpereoveres eller graves.

Plannr: 23631

Firma: Oslo kommune Vann Avløp

Start: 02.01.2024

Slutt: 01.09.21025

Lenke til sak: <https://oslo.gravearbeider.no/plan/view/23631>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 12 500 000,- (Prisantydning)

kr 431 190,- (Andel av fellesgjeld)

kr 12 931 190,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 323 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 12 931 190,-))

kr 324 470,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 255 660,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 264 910,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1%
- Tilrettelegging: 14 900,-
- Visnings-/overtagelseshonorar: 3 450,-/stk.
- Markedspakke: 18 900,-
- Oppgjør: 7 900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0007

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Halid Talic

SAKSBEHANDLERE

Halid Talic
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 46 79 09 93 / E-post: ht@eie.no

Argjenda Krasniqi
Eiendomsmegler / Kontorjef
Mob: 91 83 10 94
[/ E-post: arkr@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



Munkedamsveien 100, snr 3

2. Etasje



Plantegningen er ikke 20 teknisk tegning.
Avvik kan forekomme.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



















A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













































**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling







王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.



10

OMN
VIDEO-OVER



Skillebekk SUSHI

0

DET ER
ERV.KET





BAR

KATSU

JAPANESE PORK
SANDWICHES
200KR

Sulten?

Vi har mad

Tuesday, Onsdag, Thursday







P
08 - 20
100 - 201

8-70



joker

Red Bull

joker

US





VILLVIN BLOMSTER 22 44 91 67



hos Th...





BETH'S BEAUTY

Tea





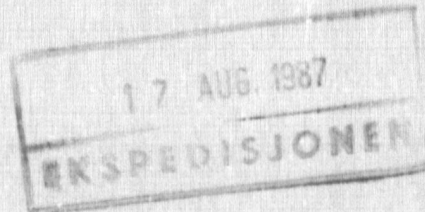
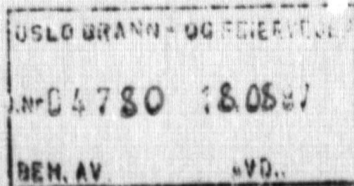




INFORMASJON & DOKUMENTER



Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Munkedamsveien 100	Journalnr. 87/3654
	Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (86/5077)	Innkjørt 24.7.87
	Byggherre	Lars Amundsen, Solvn. 29 E, 1177 Oslo 11	
	Anmelder	Akershus & Oslo Ventilasjons A/S, Verkseier Furulundsv. 11, 0668 Oslo 6	

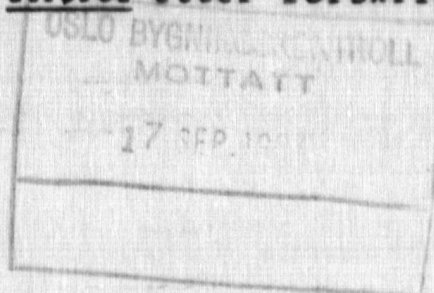
Saksbehandler:E. Berge/MHH
Jnr. 4780/87Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo helseråd.

./.

Brannvesenet viser til vedlagte retningslinjer for behandling av ventilasjonsanmeldelser. Ventilasjonskonsulenten er ansvarlig for at anlegget prosjekteres i samsvar med forskriftene, og ventilasjons-entreprenøren er ansvarlig for at det utføres etter forskriftene og i henhold til god byggeskikk.

Oslo brannvesen, 26. august 1987

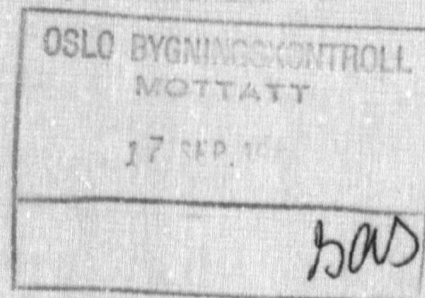
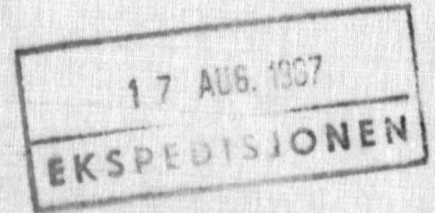
Brannforebyggende avdeling



E. Berge
Egil Berge
overbrannmester

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Munkedamsveien 100	Jour. nr. 87/3654
	Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (86/5077)	Innt. 24.7.87
	Byggherre	Lars Amundsen, Solvn. 29 E, 1177 Oslo 11	
	Anmelder	Akershus & Oslo Ventilasjons A/S, Verkseier Furulundsv. 11, 0668 Oslo 6	


S. E. R. - BYGNINGSREGISTERET	
HELSEÅDET	DAT.
DATATYPE	KODE
HOVEDOPPVARM. MET.	
VENTILASJONSMÅTE	
LYDISOLERING	



Saksbeh.: Morten Dahl/NB
Sendes: Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen kan godtas. Avkast fra restaurant og kjøkken må føres over tak evt. nabobyggets høyeste tak, slik at husets øvrige leietakere og naboer ikke blir berørt.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
16.9.1987


Morten Dahl
ing.
bm



For den paa Grunden No.

100 Nimbodamsveien

under 3^{de} Februar 1896. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Rønder, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedaflobsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gennem Kjældere, lægges i Cement. Drænrørens Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulveene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Aflob fra Binge forbydes. — Hvor Aflobet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Rønderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Aflob til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

209.

Hidseforholdet af Drammensveiens Nidlinie
for No. 100 Nimbodamsveien kommer ikke til at
indregnes nogen væsentlig Forandring.

Hidseforholdet af Nid. Gædes Nid-
linie for samme Grund bestemmes med
den rette Linie, som trækkes fra dens Mid-
ringepunkt med Drammensveien og hidse til
dens Midringepunkt end Fortiden af den lange
Gymbanen under 6^{de} Juli 1892 regulerede Gade-
-fortsættelse Punkt, havende sin midreende
Hidse, sidste punkt beliggende i Hidse
med Gymbanens Overkant.

Fortogse kommer langs Grundens Fa-
cader til at ligge indtil 10 cm. høiere end Gædens
søsters bestemt Nidlinie.

Christiania den 22^{de} Februar 1896

Christen [Signature]

331
196

Oversender Hr. Overingeniørchefen til
Bemærkning -

Christiania, 24. Februar 96.
Lenn Linthorpe

Gaardstøjs og Rødding, som passer den 12^{te}
November f. A.

Christiania 19. September 1896

- Gårdsstøjs



Oversendes Hr. Overingeniøren med
Forspørgsel om Kloakanlægget er i Orden

Christiania, den 19/11 97

Lenn Linthorpe

Tilbageendes Hr. Bygningsinspektør Linthorpe
med Oplysning om, at man ved Besigtigelse
af Kloakanlægget for No. 100 Skindvæveri
gætt, at Ventilationsledningen fra Vask- og
Badeafløb ikke er ført ind i Loftet, men
er anlagt forvrigt i Orden. -

Med Venlig Høflighed, 17^{de} November 1897

A. Brønner

Oversendes Hr. Overingeniøren med
Forspørgsel om Kloakanlægget er i Orden

Christiania, den 6/11 97

Lenn Linthorpe

Tilbageendes for Bygninginspektør
Linthor med Oplysning om, at man ved
Besøget den 6^{te} dennes af Kloakfor-
holdet i N. N. 100, Munkedamsvej fandt

det iforandret.

Lüftpipen bygget op som Røge-
pipe.

Kristiania, 7^{de} juni 1898.

A. Brønne.

Oversendes Hr. Overingeniøren med
Forespørgsel om Kloakantagget og Orden.

Christiania, den 11 juli 1898. Chr. Linthor
og Krueberg



Tilbageendes Hr. Bygninginspektør
Linthor med Undersøgning om, at Kloakantag-
get for N. N. 100 Munkedamsvej er i brøgt
Orden.

Kristiania Vand og Kloakvesen den 23^{de} juli 1900

A. Brønne

tilsket 2/98
14 dage for

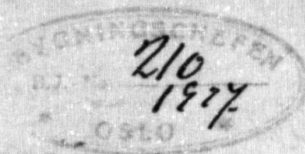
Münkedamsrn. 100

J. Nr. 210/1927

W. C. anlegg

Ansødd
3 Tegninger

60



V

1

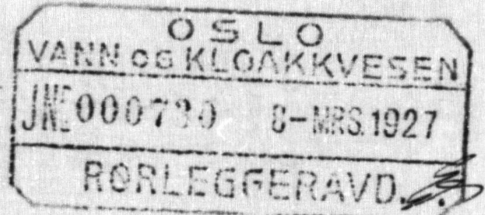
Ekspedisjons-Dokument

angående varulthorshaug

på matr.-nr. 100 Munkedamsveien

Innlevert 3 mar 1927

Attestert 18/1-28



Ansødder Oslo helsead og vann- og kloakkvesen

Orer den 4de Mars 1927

210
1927

J. P. Rasmussen

Orunders Oslo Vann og Kloakkvesen.
De gjældende regler for anmeldning av W. b. s. -
arbeid er hermed bekræftet.

Oslo helsead. 7/3 1927

eller bestyrer

A. Diesen

369
1927

J.nr. 730/1927. Matr.nr. 100 Munkedamsveien.

Tilbakesendes med bilag hær Bygningschefen i Oslo.

Man forbeholder sig aa opfylle de nærmere bestemmelser for anleggets udførelse naar anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen den 12. mars 1927.

210
1927

Oslo

Bygningschefens forr.

Arnt Asker

2 V. D. til Innsilling.

210
27

14/3. 27

H. J. Sparre.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Anmeldelsen anbefales godkjent i h. t. fremstaaende forstyrrelser.

Oslø 14/3-27

A. Hilland

210
27

Godkjennes som innstillt.

16/3. 27.

meddelt 17/3 27.

H. J. Sparre.

N. 4

Oversendes Hr. byrådsmedlem
til innstilling i anker. N. 4.

210
27

26/4 27.

G. P. P. P.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.

Man vil ikke motsette sig at veggene i T. C. rummene forblir som de er, men forbeholder sig å skude inn om der skulde opstå sanitære vanskeligheter.

Oslø Helsest. 28. april 1927.

S. D. Jensen
b.

210
27

Signedt P. P.

M. C. Holmsunds församling:
med påbyggnad i invilgts underlag
M. C.

meddelat 30/4 27.

Oslø 30/4 27.
M. P. Holmsund
Bren.

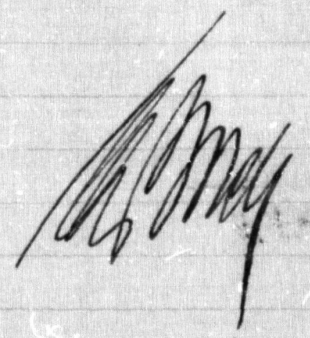
~~M. P. Holmsund~~

Översendes Oslo Helseråd tee besiktigelse

Oslø 13-10-27
for Byggningsinspektøren
T. G. Tent.

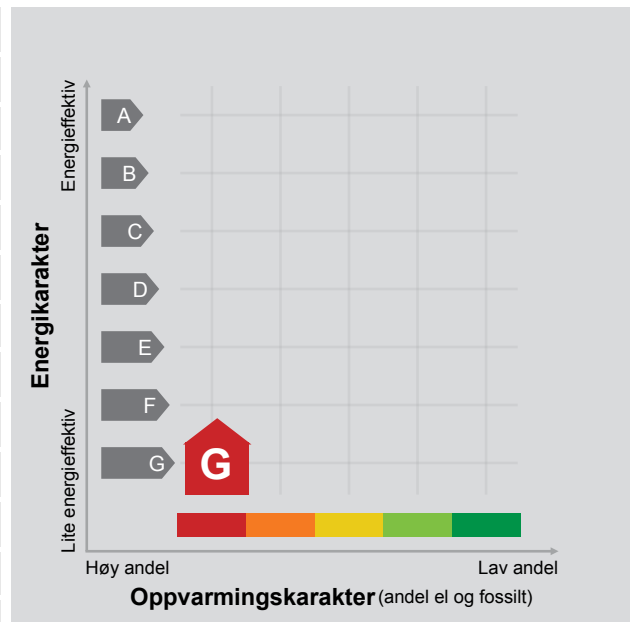
Tilbakesendes heer byggningsinspektøren.
Herfra er intet å bemerke.
[Oslo Helseråd, den 19. oktober 1927.

T. D. Sien



ENERGIATTEST

Adresse	Munkedamsveien 100
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	323069a6-14bf-41a0-9613-09349e651ffa
Dato	24.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Munkedamsveien 100
Postnummer: 0270
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 24.01.2024 15:05:13
Energimerkenummer: 323069a6-14bf-41a0-9613-09349e651ffa

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 161
Seksjonsnummer: 3
Festenummer:
Bygningsnummer:

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Dato: 01.07.2020

Deres ref.: TOMAS DI
BERNARDO

Vår ref.: 201910273-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Belin Fatahi

Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKEDAMSVEIEN 100	Eiendom:	211/161/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100	Adresse:	c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO
Søker:	MULTICONSULT NORGE AS	Adresse:	Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Munkedamsveien 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 28.05.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910273

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade 1			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100, c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO

SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 20.06.2023
202301076 - 7 Tove Mette Pettersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 100 Eiendom: 211/161
Tiltakshaver: CHRISTIAN GUNNAR MAHMOUD Søker: SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
HOFF MAKTABI
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Munkedamsveien 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av innvendig bærevegg, mottatt 12.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301076			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	B-02	20.01.2023	5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

CHRISTIAN GUNNAR MAHMOUD HOFF MAKTABI, MUSEUMSVEIEN 6, 0287 OSLO



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Munkedamsveien avholdes tirsdag 7. mai 2024 kl. 18:00 hos Carl Fredrik Zernikow

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

A) BALKONGER MOT BAKGÅRDEN Vedlegg 1

Årsmøtet vedtar at det gis tillatelse til fasadeendring ved at det kan bygges inntil åtte balkonger inn mot bakgården. Finansieringen fremskaffes på individuell basis av seksjonseier og vil ikke føre til kostnader for sameiet.

B) VEDTEKTSENDRING BALKONGER Vedlegg 1

Dersom det blir 2/3 flertall i SAK 5 A tas følgende inn i vedtektenes § 5 Vedlikehold: *'Alt vedlikehold for utbyggede balkonger utføres for regning av den enkelte balkongutbygger/seksjonseier.*

C) VEDTEKTSENDRING BODFORDELING Vedlegg 2

Skisser for bodfordeling kjeller/loft vedlegges vedtektene og tas inn i vedtektene som eget avsnitt i § 3 og vedtas med 2/3 flertall.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av to styremedlem for 1 år.
- C) Valg av et varamedlem for 1 år.

Oslo, 22.04.2024

Styret i Sameiet Munkedamsveien 100

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett. **Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.**

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 22.05.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder:	Carl Fredrik Zernikow	2023 (1 år)
Styremedlem:	Anniken Fougner	2023 (1 år)
Styremedlem:	Jan-Erik Hengsle	2023 (1 år)
Varamedlem:	Morten Faye Eriksen	2023 (1 år)

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 16 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 161 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 971 271 973.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har tre ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL fra 01.04.2023.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån

Sameiet har lån i Boligbanken med lånenummer 9666.01.50614. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd

Sameiet har en avtale med TELIA (tidligere GET) for leveranse av TV og bredbånd. Spørsmål som gjelder tv/bredbånd rettes til TELIA via www.telia.no eller telefon: 21545454. Hastigheten på bredbånd kan justeres på www.telia.no/minside.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring og forsikringsnummeret er 64949284.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummene. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2024 utgjøre, avhengig av skadetype, mellom kr. 6 000 og kr. 12 000.

Sameiet har i 2023, mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 21 146 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Formue og gjeld

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

I tillegg til ordinær drift har styret arbeidet med følgende hovedsaker i 2023/24 (vi fortsetter vår tradisjon med at årsberetningen dekker tidsperioden fra årsmøte til årsmøte istedenfor kalenderår).

5.1 STYREMØTER – INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE

Styret hatt 3 fysiske møter i perioden 26.09.23, 21.11.23, 09.04.24. Kontaktene har også foregått på telefon og per e-post. Dette har fungert utmerket.

5.2 EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ingen ekstraordinære årsmøter avholdt i 2022/2023.

5.3 VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD

Seksjonseier Line Hengsle innehar vaktmesterfunksjonen. Dette fungerer bra.

Patrycja Zielinska utfører trappevasken.

5.4 VEDLIKEHOLD

Lån tatt opp til vedlikehold i Handelsbanken i 2019 på kr. 7.000.000 over 30 år. I 2022 skiftet sameiet bankforbindelse til Boligbanken. Dette førte til reduserte bankgebyrer for sameiet.

Lånet øker de månedlige felleskostnadene som også skal dekke renter og avdrag. Rentene er fradragsberettiget i seksjonseieres ligning. Informasjon om lånet i noter til regnskapet.

Lekkasjen fra takterrassen (2021/22) i seksjon 14 i 6. etasje ble utbedret av taktekker i 2. halvdel av 2023. Etter en vinter med streng kulde, store mengder snø, opptining og kraftige regnvær er ingen ny lekkasje blitt rapportert. Vi håper med dette at skaden er utbedret.

Den strenge kulden skapte problemer i vinterhalvåret og vannrør i kjeller var tette av isdannelse og noen av rørene sprakk. Enkelte seksjonseiere var berørt av dette. Rørlegger ble tilkalt og vannrør skiftet. Det ble samtidig montert en egnet varmeovn i rommet der vannrørene sprakk. Denne ovnen skal stå på året rundt med en fast, lav temperatur.

Vedlikeholdsplanen for oppgraderinger/vedlikehold av standard på fellesarealene er under kontinuerlig vurdering av styret.

5.5 BRANNVARSLINGSANLEGG

Brannvarslingsanlegget har tilfredsstillende. Ingen falske alarmer i terminen.

Årlig hovedservice med batteribytte i panelet og ettersyn og test av brannvarslingsanlegg er utført i 2023 og 2024. Seksjonen som har trådløse detektorer utfører batteribytte i en annen syklus..

5.5.1 BRANN- OG REDNINGSETATEN (BRE)

Ingen hendelser på dette punktet i perioden.

5.6 AVTALE FOR TV OG BREDBÅND MED TELIA

Telia er leverandøren som fyller behovet vårt for digital-TV og bredbånd (og ev. telefoni) via koaksialkabel som finnes i sameiet. Sameiet har en kollektivavtale med rabattordninger for både bredbånd og TV. Kollektivavtalen betales over felleskostnadene. Seksjonstilpassede tjenester betales månedlig av den enkelte seksjonseier. Sammen med forvalter ble det lokalisert at sameie betalte for et tilknytningspunkt for mye. Dette er nå stanset. I 2024 kom en prisøkning for individuelle bredbåndsavtaler.

Vi får fortløpende henvendelser med tilbud om innlegging av fiberkabel. Undersøkelser har bekreftet at det vil være svært vanskelig å installere fiber til seksjonene i vårt gamle bygg og svært kostnadskrevenende. Styret går ikke videre med dette.

5.7 TAKRENNER

Avløpsrørsystemet for takrennene fungerer og varmekablene tas i bruk i vinterhalvåret.

5.8 AVKLARING AV FORHOLD KNYTTET TIL NÆRINGSSEKSJONEN

Samarbeid og kommunikasjon med næringsseksjonen fungerer godt! Etter at restauranten er utleid til Bar 100 har det vært flere klager på høy musikk kvelds- og nattestid. Klagene er blitt fulgt opp. En dialog mellom styret og drivere av baren har ført til fokusering på demping av høy musikk og andre tiltak som skjermer boligseksjonen. En vesentlig forbedring er registrert i den senere tid. Styret fortsetter oppfølgingen for å oppnå en best mulig tilpasning av situasjonen ute og inne for beboere og de som driver og frekventerer baren.

5.8.1 Vannavgift og renovasjon

Vedtektene for sameiet fastslår at næringsseksjonen skal bære alle utgifter direkte knyttet til denne. Det gjelder også næringsseksjonens andel av vann- og avløpsavgiften.

Avlesning av vannmåler fungerte bra i terminen og utføres ved manuell og digital løsning. Sameiet har 2 digitale vannmålere ved hovedinntak for vann i restauranten.

Avregningen av kostnaden for vannforbruket fordeles mellom boligseksjonene og næringsdelen.

Frisør/næringsseksjonen har nå egen leverandør og egne containere for renovasjonstjenester. Senest har frisøren fått egne containere.

5.8.2 Reseksjonering og ny arealberegning av alle seksjoner

De nye arealmålene som er tatt inn i vedtektene brukes til beregning av felleskostnader for seksjonene. Denne saken om arealoppmåling anses som avsluttet.

5.9 TILGANG TIL HOVEDKRAN FOR VANN TIL HUSET

En digital enhet dvs. stoppekran med fjernstyring for vannavstenging er installert på utsiden av restaurantlokalene på veggen i trappenedgangen.

PBE har innført en praksis som krever at stoppekran for hele sameiet skal være avmerket på seksjoneringstegningene, og den skal da være i fellesareal. Dette kan ivaretas i forbindelse med ev. reseksjonering av seksjon 1 om dette ønskes. Foreløpig har lite skjedd med dette.

Det er viktig at SEKSJONSEIERNE HAR STOPPEKRAN I EGEN SEKSJON OG AT DE VET HVOR DEN ER OG HVORDAN DEN SKAL BRUKES.

5.10 TRÆR I BAKGÅRDEN MM

Treet som tilhører gården mot Skillebekk tynnes ut fra tid til annen. Grener har igjen begynt å strekke seg mot vår fasade, og beskjæringene hjelper ikke stort etter noen år.. Dette er fulgt opp i terminen. Dialog har foregått med aktuelt sameie som forespør kostnadsdeling ved hel/delvis fjerning av treet som ev. må gjøres med samtykke fra kommunen. Dette følges opp videre.

5.11 BALKONGER MOT BAKGÅRDEN

3 seksjonseiere har tatt initiativ til en oppgradering med balkong. Dette er for egen regning og initiativtagerne står selv for hele prosessen. Saken fremmes i seksjonseiermøte og mer informasjon følger i den sammenheng.

5.12 HEIS

Heisen har tidvis fungert dårlig, men går igjen etter utskifting av deler. Heisen har gjennomgått årskontroll med godkjenning, men bærer preg av elde og bruk under oppussingsarbeider som har pågått de seneste årene. Styret har heissituasjonen til observasjon.

5.13 DELTAKELSE PÅ ÅRSMØTENE

Enkelte av seksjonseierne bor helt andre steder i verden enn i Oslo. Årsmøtene i 2018, 2019 og 2023 var til en forandring bedre besøkt (fysisk) enn tidligere. Årsmøte i 2020, 2021 og 2022 ble avholdt digitalt grunnet frykt for Covid.

5.1# STYRE I SAMEIET FOR 2022/2023.

Sittende styret tok gjenvalg på siste årsmøte. Carl Fredrik Zernikow ble valgt til styreformann og styremedlemmer ble Anniken Fougner og Jan-Erik Hengsle. Morten Eriksen ble oppnevnt som varamedlem.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2023 var totalt kr 1 483 116, og er kr 27 501 høyere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak økning av renteinntekter på lån, for å dekke opp økt rentekostnad.

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 1 076 698 og er kr 78 180 høyere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader på bygg og heis, samt noe høyere forsikring enn det var budsjettert med.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 406 417. Resultat etter finansinntekter og kostnader, samt avdrag på lån er negativt med kr 86 239. Det negative resultatet dekkes inn av oppsparte midler.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2024. Budsjettet for 2024 er vedlagt.

Fellesutgiftene forblir uendret fra 01.01.2024.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 164 976 før avdrag på lån og etter avdrag på lån viser årsresultatet kr 52 764.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energikostnader

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2024:

Vann og kloakk økes med 20%, renovasjon økes med 8% og feieavgift økes med 10%

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 08.04.2024

Styret i Sameiet Munkedamsveien 100

Carl Fredrik Zernikow

Jan-Erik Hengsle

Anniken Fougner

Til årsmøtet i Sameiet Munkedamsveien 100

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Munkedamsveien 100 som viser et overskudd på NOK 14 311. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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>.

Lillestrøm, 23. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/23/2024 12:36:18

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sameiet Munkedamsveien 100

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		978 576	978 450	931 884
Avdrag og renter på lån		439 609	412 191	439 878
Kabel-TV, bredbånd		64 896	64 974	50 096
Diverse inntekter		35	0	0
Sum inntekter	2	1 483 116	1 455 615	1 421 858
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	93 201	83 582	84 040
Driftskostnader	4	414 862	418 974	212 001
Vedlikeholdskostnader	5	250 965	189 362	340 173
Honorarer	6	77 246	67 600	109 589
Forsikringer	7	238 945	221 500	225 342
Andre kostnader	8	1 479	17 500	9 454
Sum kostnader		1 076 698	998 518	980 599
Driftsresultat		406 417	457 097	441 258
Finansinntekter	9	21 331	16 000	291 081
Finanskostnader	10	413 437	274 227	340 697
Sum finansinnt.- og kostnader		-392 106	-258 227	-49 615
Resultat		14 311	198 870	391 643
Avdrag		100 550	137 966	103 475
Resultat etter avdrag		-86 239	60 904	288 168

Sameiet Munkedamsveien 100

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	71 189
Andre kortsiktige fordringer	11	899	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	128 653	117 084
Brenselregnskap	13	6 545	76 494
Bank	14	228 957	153 280
Sum omløpsmidler		365 053	418 048
Sum eiendeler		365 053	418 048
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-6 263 272	-6 277 584
Sum egenkapital	15	-6 263 272	-6 277 584
Langsiktig gjeld:			
Lån		6 496 699	6 597 249
Sum langsiktig gjeld	16	6 496 699	6 597 249
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		73 963	71 507
Skyldige offentlige avgifter		327	357
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 213	2 233
Påløpte renter		19 360	18 124
Annen kortsiktig gjeld	17	12 764	6 161
Sum kortsiktig gjeld		131 627	98 382
Sum gjeld og egenkapital		365 053	418 048
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		365 053	418 048
Kortsiktig gjeld		131 627	98 382
Sum Arbeidskapital		233 426	319 665

OSLO, 08.04.2024

STYRET FOR Sameiet Munkedamsveien 100

Carl Fredrik Zemikow
Styreleder

Jan-Erik Hengsle
Styremedlem

Anniken Fougner
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	978 576
Avdrag og renter på lån	439 609
Kabel TV og bredbånd	64 896
Annen inntekt – gebyr	35
Sum inntekter	1 483 116

Note 3 Lønnskostnader

Lønn til ansatte	19 360
Feriepenger	2 323
Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	11 190
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	328
Sum lønnskostnader	93 201

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	276 038
Vaktmestertjeneste	50 000
Strøm/nettleie	19 790
Renhold	78
Tv, bredbånd	68 955
Sum driftskostnader	414 862

Note 5 Vedlikeholdskostnader	
Vedlikehold bygninger	127 507
Vedlikehold uteanlegg	1 083
Vedlikehold heis	103 528
Vedlikehold elektrisk anlegg	6 127
Vedlikehold brannvernanlegg	12 720
Sum vedlikeholdskostnader	250 965

Note 6 Honorarer	
Forretningsførsel	59 565
Revisjonshonorar	4 750
Andre honorar	12 931
Sum honorarer	77 246

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
 Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
 Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring	
Forsikringspremie	238 945
Sum forsikring	238 945

Note 8 Andre kostnader	
Heis-/alarmtelefon	300
Øreavrunding	-21
Bankgebyr	1 200
Sum andre kostnader	1 479

Note 9 Finansinntekter	
Annen renteinntekt	185
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	21 146
Sum finansinntekter	21 331

Note 10 Finanskostnader	
Rentekostnader lån	413 437
Sum finanskostnader	413 437

Note 11 Kortsiktige fordringer	
Viderefakturerings vifte snr 1	899
Sum andre kortsiktige fordringer	899

Note 12 Periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	
Forsikring 2024	34 464
Kollektiv Start tv, bredbånd 2024	63 308
Service heis 2024	25 881
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	128 653

Note 13 Brenselsregnskap

Forbruk vann 2023 snr 1	6 545
Sum brenselsregnskap	6 545

Note 14 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	228 957
Sum bankinnskudd	228 957

Note 15 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-6 277 584	14 312	-6 263 272
Sum egenkapital	-6 277 584	14 312	-6 263 272

Note 16 Lån

Lån 9666.01.50614 i Boligbanken
Annuitetslån med løpetid på 25 år og 6 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.23:	6 496 699
Effektiv rente pr. 31.12.23:	6,65 %
Avdrag i 2023:	100 550

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 5 914 902

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Strøm desember 2023	2 441
Årsavgift styrehonorar pr mottaker	8 000
Feriepenger	2 323
Sum annen kortsiktig gjeld	12 764

Sameiet Munkedamsveien 100

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	978 450	978 576	978 450	931 884
Avdrag og renter på lån	492 538	439 609	412 191	439 878
Kabel-TV, bredbånd	73 240	64 896	64 974	50 096
Diverse inntekter	0	35	0	0
Sum inntekter	1 544 228	1 483 116	1 455 615	1 421 858
Kostnader:				
Lønnskostnader	96 344	93 201	83 582	84 040
Driftskostnader	391 740	414 862	418 974	212 001
Vedlikeholdskostnader	187 362	250 965	189 362	340 173
Honorarer	72 380	77 246	67 600	109 589
Forsikringer	269 500	238 945	221 500	225 342
Andre kostnader	2 600	1 479	17 500	9 454
Sum kostnader	1 019 926	1 076 698	998 518	980 599
Driftsresultat	524 302	406 417	457 097	441 258
Finansinntekter	21 000	21 331	16 000	291 081
Finanskostnader	380 326	413 437	274 227	340 697
Sum finansinnt.- og kostnader	-359 326	-392 106	-258 227	-49 615
Resultat	164 976	14 311	198 870	391 643
Avdrag	112 212	100 550	137 966	103 475
Resultat etter avdrag	52 764	-86 239	60 904	288 168

Årsregnskap 2023

Name
Hengsle, Jan-Erik

Date
2024-04-22

Identification

 **bankID™** Hengsle, Jan-Erik

Name
Zernikow, Carl-Fredrik H

Date
2024-04-23


Identification

 **bankID™** Zernikow, Carl-Fredrik H

Name
Fougner, Anniken In'T Veld

Date
2024-04-23

Identification

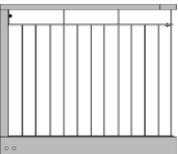
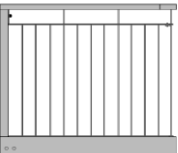
 **bankID™** Fougner, Anniken In'T Veld



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



Tilbud balkonger



1.0 Tilbud

- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon

- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering

- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektroarbeid
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse

- 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
- 6.2 Bli litt bedre kjent med oss



1.0 Tilbud



1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunden vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området. Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring. Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart. Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong. Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontakt med oss.



Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer
+47 40 10 60 96



1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 18.03.2024

Prosjekt:	Munkedamsveien 100
Kontaktperson:	Tone Bjørnov
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	3 stk.
Størrelser:	2 stk. balkonger med mål 1,5 x 2,3 m. 1 stk. balkonger med mål 1,5 x 2,8 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	2 stk. 3-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer. 1 stk. 2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monterings tid:	Vi beregner 2 uker for monteringen eksklusiv montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	380 481
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Etablering og mannskapsrigg	7 100
Totalt :	427 581
Mva (25%)	106 895
Totalt inklusive mva : NOK	534 476
Pris pr. stk.	178 159

Gebyrer fra kommunen.

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Slagretning dører.

Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører til informasjon.

Hvis du ønsker en dør som slår innover så tilkommer en kostnad per dør. Tenk bare på at alle i sameiet må ha den samme slagretningen.



2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i vegg ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

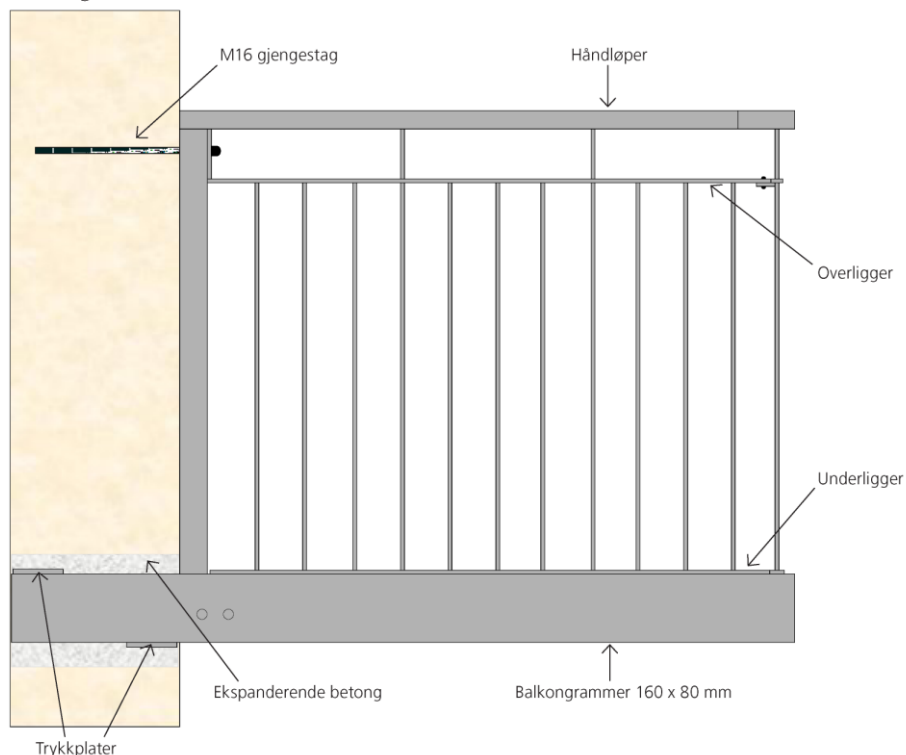
2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettetid så kan du enkelt kjøpe et bord hos din bygghandlere å bytte sjøl. Ønsker du hjelp med å bytte så ringer du bare til oss så hjelper vi deg.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger har som standard avløp i fremkant av balkongen i form av et utkast, da Kommunen og Byantikvaren i utgangspunktet ikke tillater nye nedløp på fasaden av estetiske hensyn. Det er dog noen tilfeller hvor dette kan tillates. Hvis balkongene henger over en port eller på andre steder der vannet kan bli et problem, så kan kommunen tillate andre løsninger. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes, så tilkommer kostnader for arbeide og elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I disse tilfellene må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforsinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinking er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinking øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføres med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

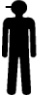
2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstillende alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbildet leveres med håndtak og dørbremse hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp. Dører av innad slående type har ikke håndtak på utsiden eller dørbremse. Hvis det er ønskelig så må vi se på en alternativ løsning og fabrikkat.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller malerarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3. Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette. På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne. For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I beoerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.

Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering



4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.

Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert.

Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.



5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.

Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.

Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.

Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.

Faktura 5: Slutfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktssummen.

Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.

Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering

Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse



6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenengata 9. Vårt standard rekkeverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spezialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



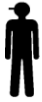
Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødkiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.



Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønnte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen



De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennom årene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå til gode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB



Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77



Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegnet har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide. Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg



Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galt med balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! **Thomas Peel**



Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar. Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig anbefales :-)



Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



Styreleder

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998

Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets veldig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998

Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unngå unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012

Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018

Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015

Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013

2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altnuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001

Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.

Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010

Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015

Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Børje Rehn: Montør ansatt siden 2002

Fiske, scooter, fjellliv. Børje trives i høyden både på jobb og privat. Han kan sine saker og har gjort dette lenge.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001

En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Kim Kava: Montør Ansatt siden 2016

En snekker fra Hawaii fant veien til Balkongteam. Kim er i farta og liker det sånn, enten han kommer seilende på skateboard eller snowboard – eller om han klatrer i stillasene på jobb. Et ungdommelig og smilende bidrag til arbeidsmiljøet.



Joakim Wikander: Montør Ansatt siden 2021

Joakim bruker tiden på oppussing av sitt hus. Forhåpentligvis så blir det klart en dag. Han skal også hinne med å kjøre på sine motorsykler og skru på amerikaneren. Lugn og trygg som få.



Jimmy Eriksson: Montør Ansatt siden 2019

Jimmy liker alt med fart og spenning. Som utdannet mekaniker liker han å skru på lik linje som Joakim. Det gjelder både alt som ruller og alt som henger 90 grader ut fra en vegg. Når han er ferdig med skruingen så kjøre han oftest motocross.



Daniel Persson: Montør Ansatt siden 2017

Daniel kom til oss i 2017 og det er vi veldig glade for. Er en gammel hockeyspiller med veldig mye energi, det er bra når man monterer balkonger. Daniel er en morsom type som gjerne slår av en prat.



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021

Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! Bare ring hvis du lurer på noe.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONSTEAM.





DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONYTEAM





DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.

SAK 5 B – VEDTEKTSENDRIN

Dersom det blir 2/3 flertall i Sak 5 A tas følgende inn i vedtektenes § 5 Vedlikehold:

'Alt vedlikehold for utbyggede balkonger utføres for regning av den enkelte balkongutbygger/seksjonseier.

'Endret og vedtatt i årsmøte den, 07.05.2024.'

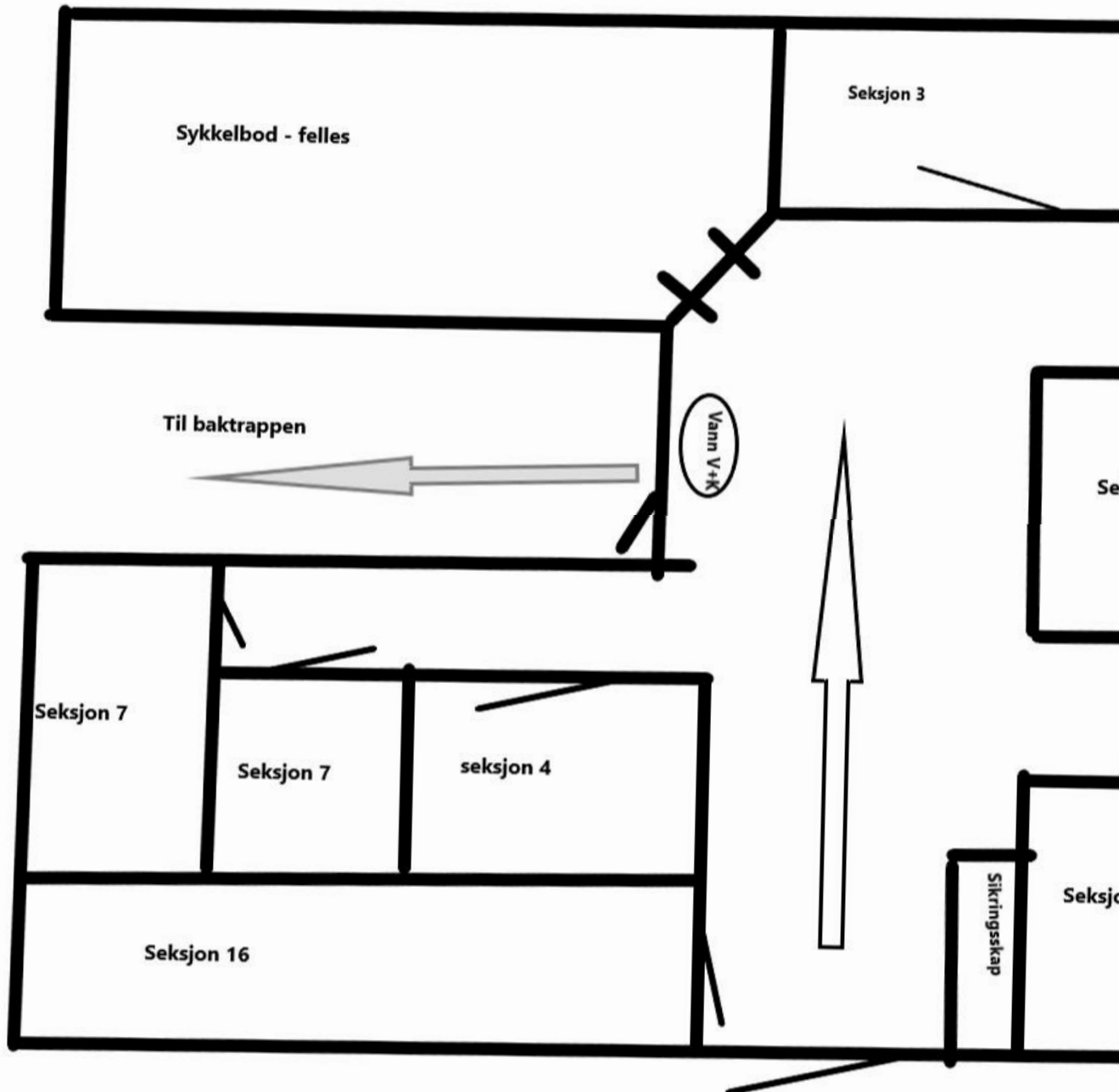
Ξ

Premium rådgivning

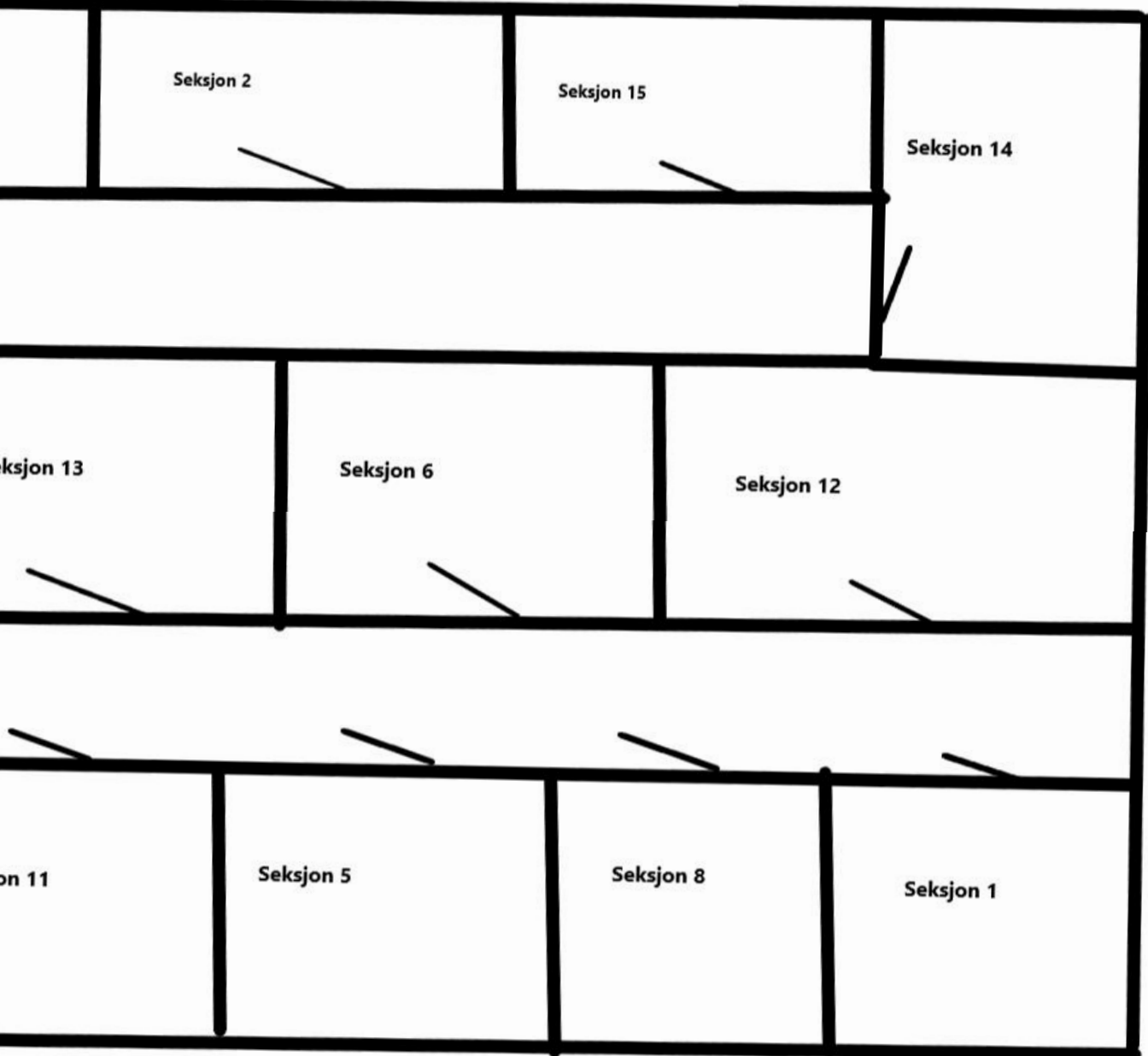
EIE eiendomsmegling

VEDLEGG 1 til vedtektene

Bodoversikt kjeller Munkedamsveien 100
v/styret i sameiet. Vedlegg til vedtektene

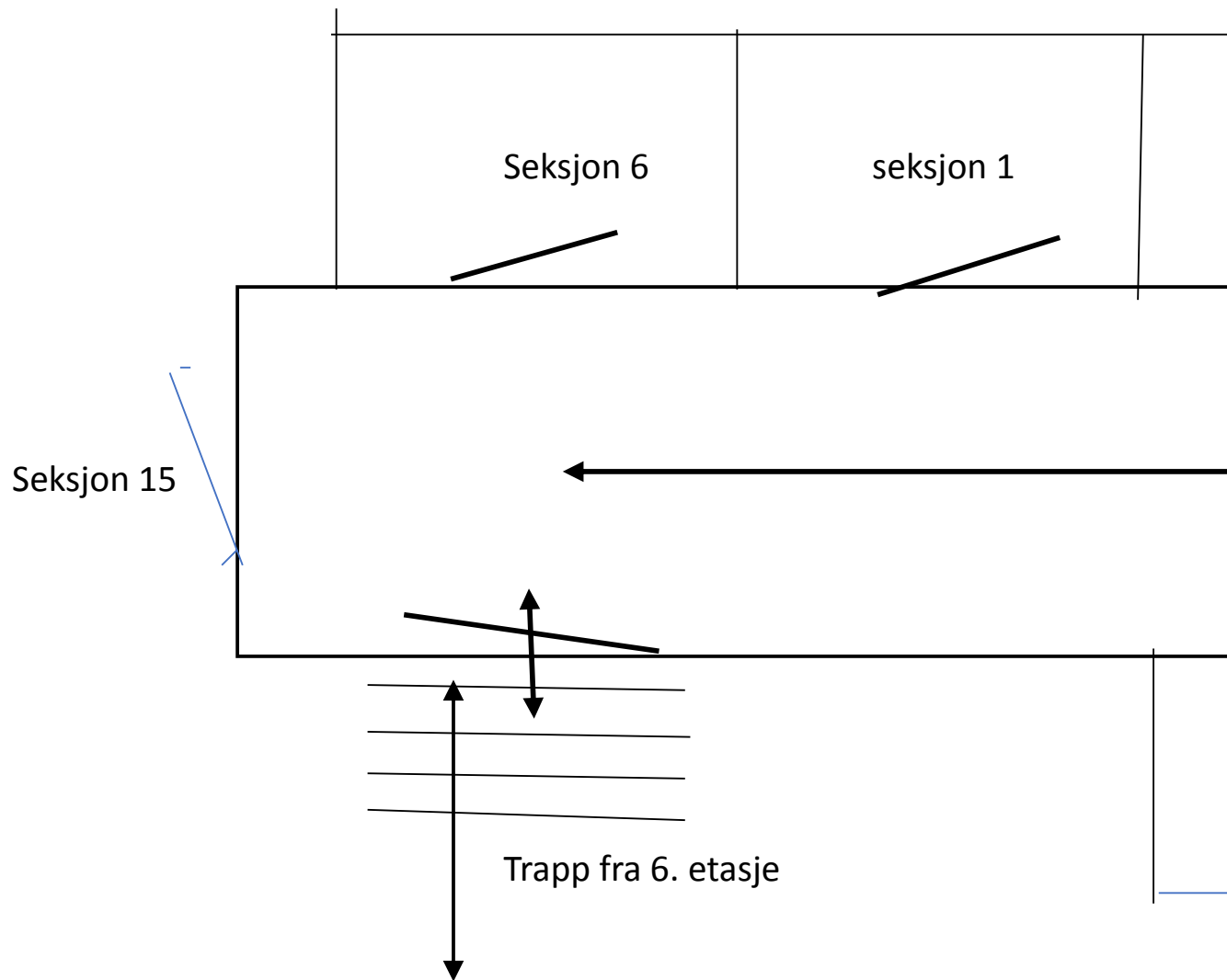


etter seksjonsnummer 22.03.2024 Størrelsen på bodene er ikke identisk, men plasseringer stemmer med virkeligheten

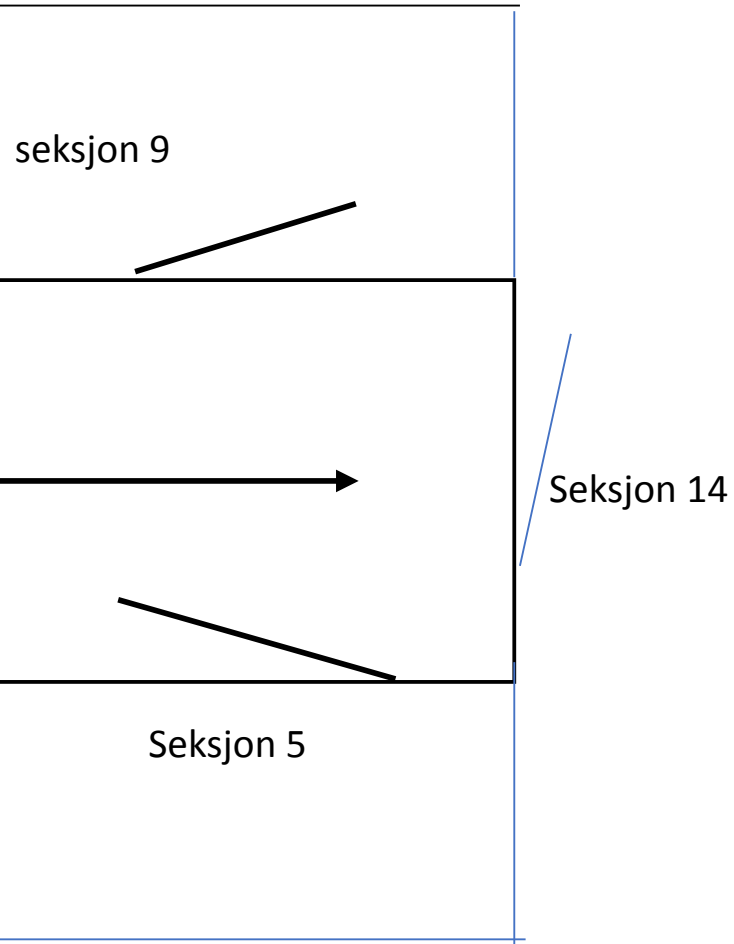


VEDLEGG 2
til vedtektene

Bodfordeling på loft (7. etasje) Munkedamsveien 100, gnr. 211, bnr. 161 – 24.03



3.2024 - v/styret som vedlegg til vedtektene



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: Bori BBL

Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til
forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er
registrert. Benytt kontaktskjema på www.bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
 - På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
 - På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
 - På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
 - Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
 - Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
 - Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
 - På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
 - Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
 - Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Bori BBL (som ble slått sammen med Sebra Forvaltning AS i 2023) er sameiets forretningsfører.

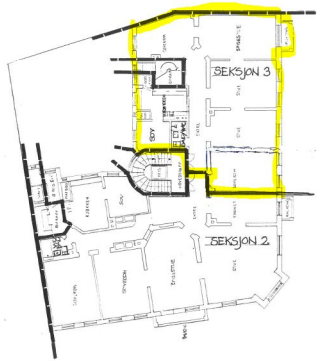
Ta vare på heftet

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 37 500 medlemmer og ca. 31 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.



Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 2/14 BNR 161
PLAN 2 ETASJE



Dato: 19. november 2007
Lisa Rødalen
Wibe Bedømt
Jan Torodd Dege

E. Foll
Einar Forchum
Adv. Jan Torodd Dege sivilingeniør- og sekretariatsfirma AS
Jan Torodd Dege

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 1030 - Smart, trygg og grønn).



Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrensener og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m²) må ikke overstige Husbankens arealgrensener. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.De ulike leilighetsstørrelser (antall m²) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

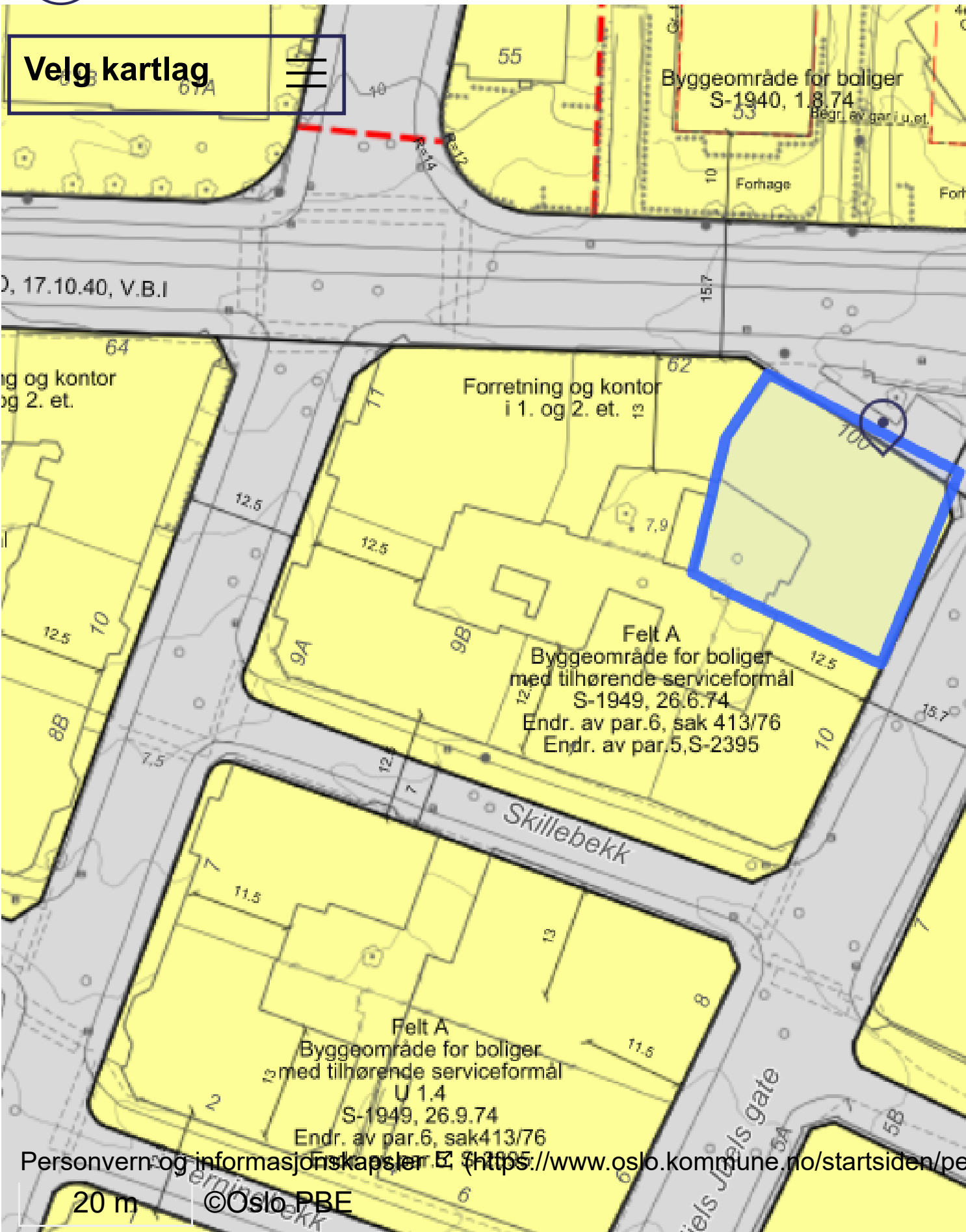
Ξ

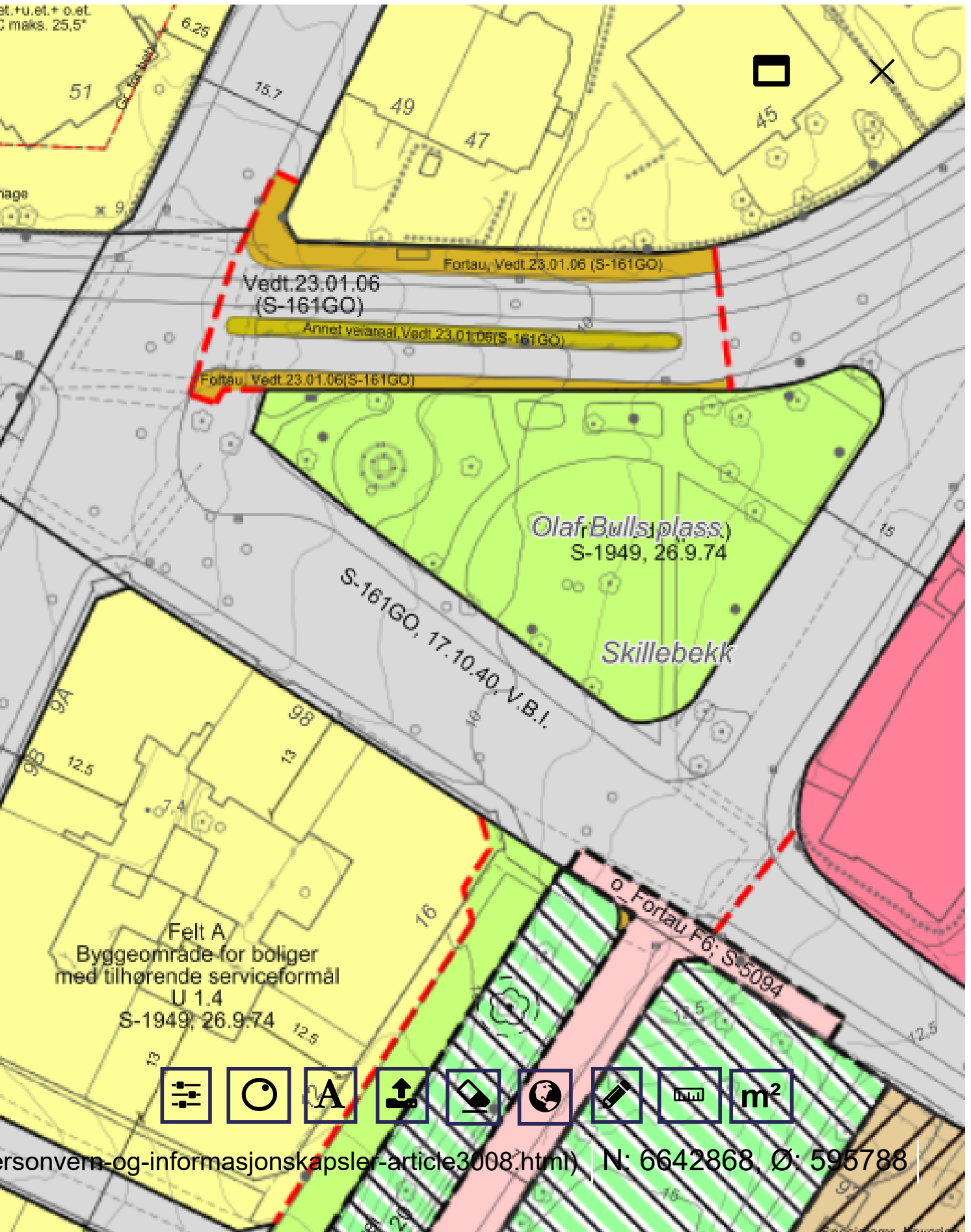
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



()





Tilstandsrapport

Munkedamsveien 100, 0270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 161, snr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 160 m²



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 29.01.2024

Oppdragsnr.: 14146-1520

Referansenummer: AH4039

Autorisert foretak: Martens Takst og Byggkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Martens Takst og Byggkonsult AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Bygningen har teak hovedytterdør.
To stk inngangsdører, til hhv hovedtrapp og baktrapp.

Balkong på 3,5 m2. Utført på betong dekke.
Rehabilitert i ca 2019 i regi av sameiet.

BYGNING GENERELT

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Etasjeskillere i tre.
Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv. Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger i murverkskonstruksjon.
Saltakskonstruksjon utført med taksperre. Takfall på minst 10-15 grader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Overflatebehandlet panel.
Tak: Sparklet og malt gips. Rosetter og stukkaturer. Rupanel dekket med malt papirbelagt trukket strie. Panel.
Overflatebehandlet.
Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv
Boligen har mursteinspipe. Antatt to pipeløp i enheten. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Fyllingsdører i massivt treverk. Malte. Fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2012.
Vegger: Fliser.
Tak: Sparklet og malt gips. Med innfelte downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse.
Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ca 25-30 år gammelt. Velholdt alder tatt i betraktning
Glatte fronter. Merk enkelte veggskap av nyere dato,
Flislagt benkeplate.
Integrert skap i vegg.
Delvis intergrerte hvitevareR. Opplegg for frittstående kjøll/ frys. Integrert vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast.
Avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 63 amp. Hovedsikringer i felles gang.
Skrusikringer.
Sentralt brannvarslingssystem.

OPPVARMING

Panelovner
Varmekabler i gulv bad
Elektrisk varmevifte i spisestue. Utført som ildsted lignende innstallasjon.

BOD

Bod på 1,3 m2 i felles baktrapp
Bod på 4,3 m2 i felles kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2	155	0	0	155
Kjeller	0	4	0	4
Baktrapp	0	1	0	1
Sum	155	5	0	
Sum BRA	160			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

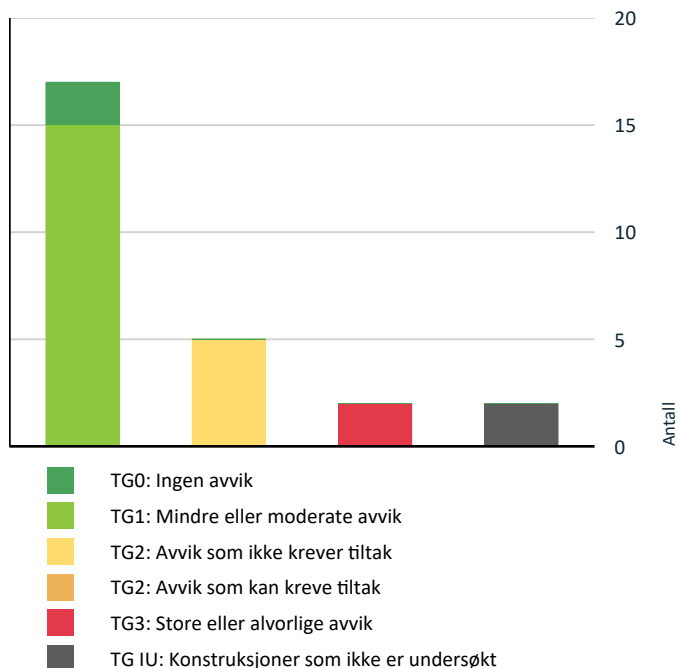
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vurdering basert på byggemeldte tegninger fra byggeår.
Soverom nordøst opprinnelig med tilkomst fra naboenhet.
Opprinnelig døråpning fungerer i dag som skap for soverom.
Med tett bakplate ut mot felles gang. Type materiale ikke kjent. Merk at denne skal være utført som brannvegg da dette er vegg mellom enhet og felles gang.
Kjøkken utvidet. Opprinnelig bod ikke del av dagens bolig,
Nevnte forhold er ikke registrert byggemeldte.

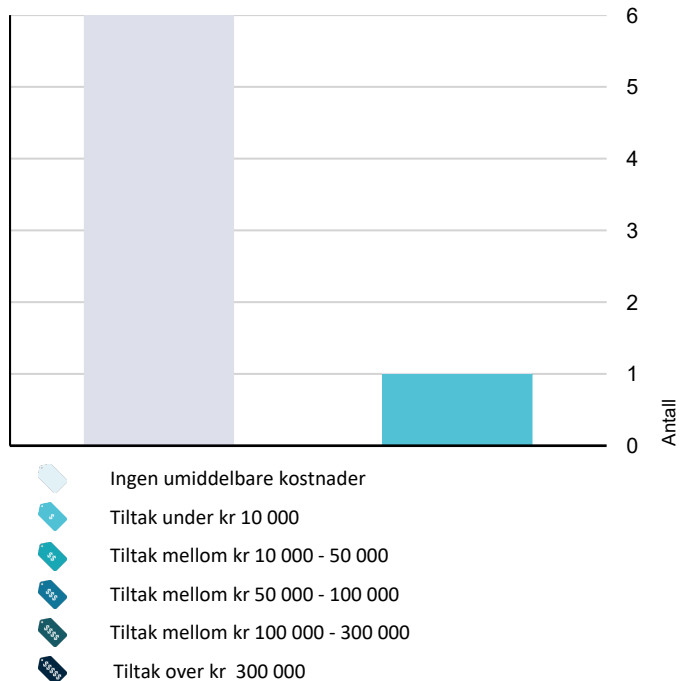
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Våtrom > 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side
!	Kjøkken > 2 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Stoppekran Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1896

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører - 2 - 3

Dør til baktrapp er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

! TG 1 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdør.

Det tas forbehold mht brannklassifisering da dør ikke er merket. Vurdert brannklassifisert grunnet utførelse.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3,5 m². Utført på betong dekke. Rehabiliteret i ca 2019 iflg eier. Rekkverk i malt støpejern.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Trestavsparkett. Stedvis synlige spalter mellom parkettbord,

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Overflatebehandlet panel.

Tak: Sparklet og malt gips. Rosetter og stukkaturer. Rupanel dekket med malt papirbelagt trukket strie. Panel. Overflatebehandlet.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruerull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal brukslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gang: Ca 55 mm over to meter

Spisestue 20 mm over to meter.

Stue hoved ca 60 mm gjennom hele rommet

Det må påregnes skjevheter også i andre rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontakt styret vedrørende forholdet.

MERJK: Boligen ligger i et område med lavt til moderate radonverdier. Dvs forutsatt radonnivåer under grenseverdier i området. Boligen ligger i 2. etasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Antatt to pipeløp i enheten. Det er ikke tilkoblet ildsted.

! TG I Innvendige dører

Fyllingsdører i massivt treverk. Malte. Fra byggeår.
Det må påregnes enkelte skjevheter/avvik grunnet alder dører.

Andre innvendige forhold

Felles kjeller rom med synlig slitasje. Betong gulv med synlige sprekker og store ujevnheter i flatern. Synlige fuktmerker stedvis. Generelt rufsete overflater. Del av felles bygningsmasse og derfor ikke vurdert TG.

VÅTROM

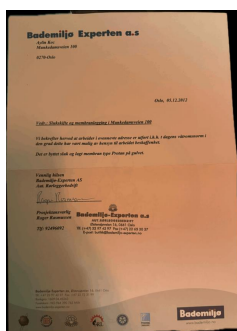
2 > BAD

Generell

Bad fra 2012. Utførende firma er Bademiljø-Experten AS. Dokumentasjon sluk og membranskifte foreligger, samt at bader er utført iht våtromsnormen.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l



Fremvist dokumentasjon,

2 > BAD

! TG I Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips. Med innfelte downlights.

2 > BAD

! TG I Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for innfestning av membran og uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Synlig PVC/sarnafilduk i slukåpning. Dokumentasjon på membran og slukbytte foreligger.



2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett.



2 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Relevante vegger for kontroll fuki i bad går mot kanaler med tekniske føringer, varmtvannsbereeder og felles trapp.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken va 25-30 år gammelt. Velholdt alder tatt i betraktning

Glatte fronter. Merk enkelte vegg skap av nyere dato,

Flislagt benkeplate.

Integrert skap i vegg.

Delvis intergrerte hvitevare. Oppkegg for frittstående kjøll/ frys. Integrert vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Normal bruksslitasje geunnet alder. Funksjonelt ok stand. Merk vaskemaskin og oppvaskmaskin. Det er ikke etablert automatisk lekkasje sikring. Det anbefales å montere dette.

2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast. Synlig i skap kjøkken og i fordelerskap bad.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Stoppekran

Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran i kjeller. Det er usikkerhet om denne betjener kun gjeldende enhet, eller stopper vann for flere enheter i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold stoppekran må avklares. Merk at TG 2 er gitt forutsatt at stoppekran kjeller betjener kun gjeldende enhet. Om dette ikke er tilfelle gir dette TG 3 iht gjeldende standard og forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Det bemerkes at synlige avløpsrør i kjeller med synlig rust. Alder og tilstand ikke kjent. Ikke vurdert mht TG grunnet del av felles bygningsmasse.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer. Stor takhøyde. Gir gode ventilasjonsforhold.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oppvarming

Panelovner
Varmekabler i gulv bad
Elektrisk varmevifte i spisestue. Utført som ildsted lignende innstallasjon.



Elektrisk varmevifte

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 63 amp. Hovedsikringer i felles gang. Skrusikringer.

Tilstandsrapport

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Eier ikke kjent med forholdet. Har kun installert to stk panelovner. Samt erarbeid i forbindelse med nytt bad i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja (iflg eier)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Har kun installert to stk panelovner. Samt erarbeid i forbindelse med nytt bad i 2016. (iflg eier)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei (iflg eier)
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei (iflg eier)
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ja

**Merk åpninger i sikringsskap. Mangler dekkplate. Årsak til gitt TG 3.
Det anbefales på generelt grunnlag og grunnet påvist mangler full kontroll av anlegg.**

Angitt kostnadsestimat gjelder kun kontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedsikringer



Synlige åpninger i sikringsskap

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingssystem.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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 bruktendret, 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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2	155			155	3	
Kjeller		4		4		
Baktrapp		1		1		
SUM	155	5			3	
SUM BRA	160					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2	Bad , Stue , Stue 2, Stue 3, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Kjøkken		
Kjeller		Bod	
Baktrapp		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vurdering basert på byggemeldte tegninger fra byggeår. Soverom nordøst opprinnelig med tilkomst fra naboenhet. Opprinnelig døråpning fungerer i dag som skap for soverom. Med tett bakplate ut mot felles gang. Type materiale ikke kjent. Merk at denne skal være utført som brannvegg da dette er vegg mellom enhet og felles gang. Kjøkken utvidet. Opprinnelig bod ikke del av dagens bolig, Nevnte forhold er ikke registrert byggemeldte.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	155	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Aylin Koc	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	161		3	603 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Munkedamsveien 100

Hjemmelshaver

Koc Aylin

Boligselskap

Sameiet Munkedamsveien
100

Forretningsfører

BORI BBL

Organisasjonsnr

971271973

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon arbeid baderom	05.12.2012		Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH4039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240007		
Adresse	Munkedamsveien 100				
Postnr.	0270	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Aylin	Etternavn	Koc		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bademiljø AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad pusset opp for ca 10 år siden. Membran, fliser, baderomsinnredning, sluk m.m. er byttet ut og nytt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Bademiljø AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se punkt over

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Ja, utført av Bademiljø AS

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Ikke krav om dette

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Kommentar Noe skjevhet i gang, som er typisk for bygg på Skillebekk. Naturlige årsaker som byggeår til dette.

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei Ja Kommentar

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja Kommentar

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

I sameiets regi

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pusset opp fasade, balkonger, bakgård og tak i nyere tid. Alt i sameiet regi

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei Ja Kommentar

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei Ja Kommentar EI-sjekk for utført året 2020, ingen anmerkninger da

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Kommentar

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei Ja Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Felles alarmsystem montert i sameiet. Balkonger, tak, utvendig fasade pusset opp i sameiets regi for ca 4 år siden

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Munkedamsveien 100 - vurdert av 299 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Skillebekk Linje 13	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Niels Juels gate Linje 12N	7 min 🚶 0.5 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 🚶 1.5 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 6.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	13 min 🚶 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	12 min 🚶 0.9 km

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

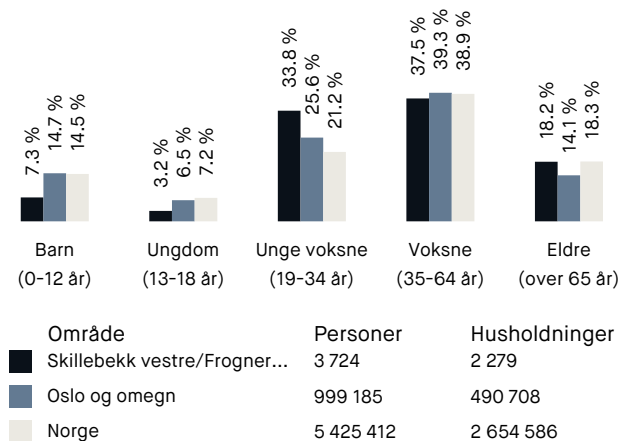
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 ... 27 barn	2 min 🚶 0.1 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	3 min 🚶 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 108 barn	4 min 🚶 0.3 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Kiwi Bygdøy Allè	6 min 🚶

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

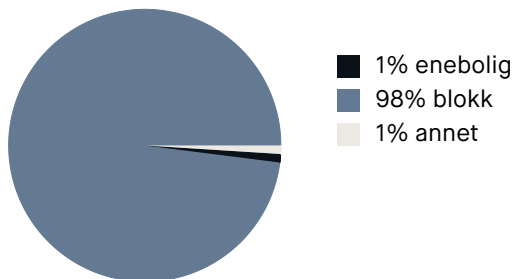
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏀 Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏀 Reichweins plass balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🚶 SATS Solli plass	7 min 🚶
🚶 Studio Jobbsprek	13 min 🚶

Boligmasse



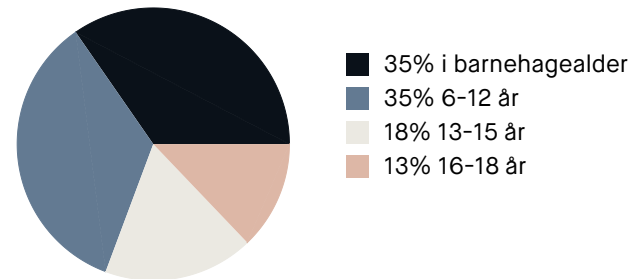
«Her har man Oslofjorden bare noen steinkast unna og bylivet rett rundt hjørnet. Elsker Skillebekk»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Aker Brygge	12 min 🚶
📍 Vitusapotek Fredrik Stangs gate	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

■ Skillebekk vestre/Frogner sørøst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Husordensregler for Sameiet Munkedamsveien 100

I. Sameiernes plikt

1. Husordensreglene gjelder på lik linje med sameiets vedtekter og pliktes å følges av sameierne og de sameierne gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
2. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre besøkende.
3. Hvis sameieren ikke selv bor i leiligheten, plikter sameieren å føre nødvendig tilsyn med egen leilighet og tilhørende bod.
4. Brudd på husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.
5. Se også Lov om eierseksjoner <http://www.lovdato.no/all/nl-19970523-031.html> §§ 26 og 27.

II. Fellesarealer

6. Det må ikke plasseres gjenstander på gårds plass, i portrom, trappeoppgang, baktrapper, kjellerrom/-ganger eller andre fellesarealer.

Sykler og barnevogner skal settes på anviste steder.

Eventuelle bygningsmaterialer skal ikke lagres verken midlertidig eller over lengre tid i inngangspartiet eller i andre av sameiets fellesarealer. Ved behov for midlertidig oppbevaring av bygningsmaterialer, kan styret være behjelpelig med å finne plass (normalt i bakgården) dersom dette ikke vil være til vesentlig ulempe for øvrige sameiere eller blokkere rømningsveier.

7. Enhver forurensning av gårds plass, portrom, trapp ved inngangsparti og ovennevnte fellesarealer er forbudt.

Alt avfall, inkludert reklame og annen uønsket post, skal legges i søppelbeholdere.

Dersom beholderne er fulle, plikter sameierne selv å oppbevare eller frakte vekk eget søppel.

Andre gjenstander enn husholdings søppel og papir skal ikke settes ved siden av søppelbeholderne, men fraktes vekk av sameieren selv.

8. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag andre steder enn på sameiets oppslagstavle.
9. Det er ikke tillatt å montere private antenner eller parabolantenner på eiendommen.
10. Inngangsdør, dør inn til portrom, dør til gårds plass og kjelldører skal alltid holdes låst.
11. Ved anrop på porttelefonen skal sameierne kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen leilighet. Post- og avisbud har egen nøkkel.
12. Vinduene i oppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu, plikter sameieren å påse at det blir lukket etterpå.
13. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det samme gjelder skilt til porttelefon.

14. Ved oppussing av leiligheter skal håndverksarbeider ikke foregå i inngangspartier eller i andre av sameiets fellesarealer.
15. Alarmanlegget eller deler av det som detektorer i seksjonene må ikke flyttes og/eller tas ned av andre enn autorisert fagpersonell. Unntak er skifting av batterier som er sameieres ansvar. Batterier må plasseres som anvist.

III. Indre orden

16. Det skal være ro i leiligheten og i eiendommen for øvrig mellom klokken 23 og 7.

Musikkanlegg, TV og lignende skal brukes med varsomhet. Det forutsettes at bruk av slike anlegg ikke sjenerer andre sameiere.

Støyende arbeider ved oppussing av leiligheten mellom klokken 19 og 8 på hverdager, på helligdager og på lørdag og søndag er forbudt.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet etter klokken 23, skal de øvrige sameiere varsles i god tid på forhånd. Det forutsettes likevel at det tas nødvendige hensyn.

Både ved normal bruk av og eventuelt festligheter på takterrassene og verandaer skal det tas spesielt hensyn til at dette er et åpent område og at andre sameiere og naboer ikke sjeneres ved for eksempel grilling, høy musikk eller støyende atferd.

IV. Utfyllende husordensregler

17. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

V. Brudd på husordensreglene

18. Brudd på husordensreglene blir regnet som vesentlig mislighold dersom overtredelse av reglene fortsetter etter at styret skriftlig har påtalt forholdet overfor sameieren.

Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt brudd på husordensreglene vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameierens plikter.

19. Styret kan rette eventuelle mangler for sameierens regning dersom sameieren selv unnlater å gjøre dette etter en av styret pålagt tidsfrist.



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører:

Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI (SEBRA Forvaltning AS) er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet Munkedamsveien 100, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 100 avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 hos Carl Fredrik Zernikow

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 1 år.
- C) Valg av varamedlem for 1 år.

Oslo, 08.05.2023

Styret i Sameiet Munkedamsveien 100

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.

ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 07.05.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder:	Carl Fredrik Zernikow	2022 (1 år)
Styremedlem:	Anniken Fougner	2022 (1 år)
Styremedlem:	Jan-Erik Hengsle	2022 (1 år)
Varamedlem:	Ulf Tveten	2022 (1 år)

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 16 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 161 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 971 271 973.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har tre ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS i 2022 til og med 31.03.2023. De ble så fusjonert med BORI BBL fra 01.04.2023.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån

Sameiet har lån i Boligbanken med lånenummer 9666.01.50614. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd

Sameiet har en avtale med TELIA (tidligere GET) for leveranse av TV og bredbånd. Spørsmål som gjelder tv/bredbånd rettes til TELIA via www.telia.no eller telefon: 21545454. Hastigheten på bredbånd kan justeres på www.telia.no/minside.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring og forsikringsnummeret er 64949284.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummene. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2022 utgjøre kr. 10 000.

Sameiet har i 2022, mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 19 072 for 2021.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Formue og gjeld

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

I tillegg til ordinær drift har styret arbeidet med følgende hovedsaker i 2022/23 (vi fortsetter vår tradisjon med at årsberetningen dekker tidsperioden fra årsmøte til årsmøte istedenfor kalenderår).

Perioden 2022/2023 har delvis vært preget av koronapandemien som også har gitt noe seg utslag i styrets aktiviteter. Etter budsjettfremleggelsen i november 2022 vedtok styret en økning av felleskostnadene på 5 % som trådte i kraft 1. januar 2023.

5.1 STYREMØTER – INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE

Etter at Covid-19-pandemien ebbet ut har styret hatt 4 fysiske møter i perioden 14.06.22, 06.12.22, 18.01.23, 01.03.23. Kontaktene har også foregått på telefon og per e-post. Dette har fungert utmerket.

5.2 EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ingen ekstraordinære årsmøter avholdt i 2022/2023.

5.3 VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD

Seksjonseier Line Hengsle innehar vaktmesterfunksjonen. Dette fungerer bra. Patrycja Zielinska utfører trappevasken.

5.4 VEDLIKEHOLD

Lån er tatt opp i Handelsbanken i 2019 på kr. 7.000.000 til 4,75 % (fastrente i 10 år) over 30 år. I 2022 skiftet sameiet bankforbindelse til Boligbanken. Dette førte til reduserte bankgebyrer for sameiet.

Lånet økte de månedlige felleskostnadene som nå også skal dekke renter og avdrag for alle seksjonseiere. Rentene er fradragsberettiget i seksjonseieres ligning.

Seksjon 14 i 6. etasje konstaterte en lekkasje fra terrassen (2021/22) i forbindelse med store snømengder og påfølgende smelting/tinging uten at eksisterende varmekabler var tatt i bruk.

Gjensidige dekker de innvendige følgeskadene som seksjonseier har bedt om kontantvederlag for, men har avvist tilbudet.. Seksjonen har ikke berettet om flere innvendige lekkasjer. Feilen som er årsaken til lekkasjen er til tross for flere iherdige søk ikke funnet.

Entreprenør skal kontaktes for utbedringer på terrassen.

Utbedring av takterrasse (seksjon 16) ved entreprenør Buer og blikkenslager Askim Tak.

Sameiet dekket kostnadene ved utbedring av de utvendige skadene. Gårdens

forsikringsselskap (Gjensidige) dekket de innvendige følgeskadene og saken er avsluttet.

Beslag og takrenner i hele 6.etasje er byttet ut. Da stillasene ble tatt ned i forbindelse med dette, havnet en tom aluminiumsboks i avløpsrennen og forårsaket lekkasjer fra denne.

Askim Tak måtte leie inn mobil kran for å fjerne boksen. En lift som skulle tas inn i gårdsrommet rev ned den ene portdøren og Askim Tak ba Follo Lift om å utbedre skaden.

Det er utført og porten fungerer igjen.

Vedlikeholdsplanen for oppgraderinger/vedlikehold av standard på fellesarealene er under kontinuerlig vurdering av styret.

5.5 BRANNVARSLINGSANLEGG

Brannvarslingsanlegget ser nå ut til å fungere tilfredsstillende. Det har forekommet noen få falske alarmer fra restauranten og en detektor er skiftet ut til en programmerbar detektor som skal forhindre dette i fremtiden.

Alle seksjoner er tilkoblet alarmsystemet med fast ledning bortsett fra seksjon (14) som har valgt en trådløs løsning.

Hovedservice og ettersyn av brannvarslingsanlegget er utført i 2022. Seksjonen som har trådløse detektorer får utført batteribytte for egen regning.

5.5.1 BRANN- OG REDNINGSETATEN (BRE)

Ingen hendelser på dette punktet i perioden.

5.6 AVTALE FOR TV OG BREDBÅND MED TELIA

Telia er leverandøren vår som fyller behovet for digital-TV og bredbånd (og ev. telefoni) via koaksialkabel som finnes i sameiet. Sameiet har en kollektivavtale med rabattordninger for både bredbånd og TV. Kollektivavtalen betales over felleskostnadene. Seksjonstilpassede tjenester betales månedlig av den enkelte seksjonseier.

5.7 TAKRENNER

Avløpsrørsystemet er nå dimensjonert opp for å ta bedre unna for store nedbørsmengder. Dette ble gjort samtidig med tetting av lekkasje i vegg i 6. etasje. Mose og frø som spirer og setter rot og et tre (som vokste seg meterhøyt) på terrassenivå er fjernet. samtidig med montering av nye beslag og takrenner rundt hele terrassen.

5.8 AVKLARING AV FORHOLD KNYTTET TIL NÆRINGSSEKSJONEN

Samarbeid og kommunikasjon med næringsseksjonen fungerer godt. Etter at restauranten er utleid til bardrift, Bar 100 har det vært flere klager på høy musikk kveld- og nattetid. Styret har mottatt 3 skriftlige klager fra en seksjonseier. En dialog mellom styret og drivere av baren har ført til fokusering på demping av høy musikk. En forbedring er registrert og styret fortsetter oppfølging og overvåkning av situasjonen.

5.8.1 Vannavgift og renovasjon

I vedtektene for sameiet står at næringsseksjonen skal bære alle utgifter direkte knyttet til denne. Det gjelder også næringsseksjonens andel av vann- og avløpsavgiften. Avlesning av vannmåler fungerer bra og utføres ved manuell avlesning og nå også digitalt. Sameiet har gjennomført en påbudt utskifting til digital vannmåler ved hovedinntak for vann i restauranten. Avregningen av kostnaden for vannforbruket måtte gjennomgås på nytt pga. feil i beregningsmodellen. Dette er nå løst og boligseksjoner og næringsdelen betaler i henhold til avlesning av målere i henholdsvis restaurant og fellesareal. Næringsseksjonen har egen leverandør for renovasjonstjenester.

5.8.2 Reseksjonering og ny arealberegning av alle seksjoner

En advokatutredning i 2018 konkluderte med at det ikke fantes urettmessigheter ved arealene, men at den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen var basert på feil oppstreking i seksjonstegningene. Fra og med starten på 2021 brukes de nye arealmålene som er innlemmet i vedtektene ved beregning av felleskostnader for seksjonene. Slik unngår man en reseksjonering av alle boligseksjonene. Saken er avsluttet, men tas likevel med en siste gang i årsberetningen.

5.9 TILGANG TIL HOVEDKRAN FOR VANN TIL HUSET

En digital enhet dvs. stoppekran med fjernstyring for vannavstenging er installert på utsiden av restaurantlokalene på veggen i trappenedgangen (fellesareal) til kjeller. Dette for regning av næringsseksjonen.

PBE har innført en praksis der det kreves at stoppekran for hele sameiet skal være avmerket på seksjoneringstegningene, og den skal da være i fellesareal. Dette kan ivaretas i forbindelse med ev. reseksjonering av seksjon 1 og må følges opp av styret.

Det er viktig at SEKSJONSEIERNE HAR STOPPEKRAN I EGEN SEKSJON OG AT DE VET HVOR DEN ER OG HVORDAN DEN SKAL BRUKES.

5.10 TRÆR I BAKGÅRDEN MM

Treet som tilhører gården mot Skillebekk tynnes ut fra tid til annen, men det hjelper ikke stort. For tiden er det ingen grener som strekker seg mot vår fasade, men treet blir høyere og fyldigere etter beskjæringene. Dette følges opp.

5.11 HEIS

Heisen har tidvis fungert dårlig, men går igjen etter utskifting av deler. Heisen har gjennomgått årskontroll med godkjenning, men bærer preg av bruk under oppussingsarbeider som har pågått i de seneste årene.

Telenor har avsluttet bruk av kobberledninger og det fikk konsekvenser for heisen. En SMS-sender for varslingsanlegget er nå installert. Den fungerer og er testet av heisselskapet.

5.12 DELTAKELSE PÅ ÅRSMØTENE

Enkelte av seksjonseierne bor helt andre steder i verden enn i Oslo. Årsmøtene i 2018 og 2019 var til en forandring bedre besøkt (fysisk) enn tidligere. Årsmøte i 2020, 2021 og 2022 ble avholdt digitalt grunnet frykt for Covid.

5.13 STYRE I SAMEIET FOR 2021/2022

Guri Lise Hvidsten valgte å gå ut av styret og vi takker for god innsats i løpet av tiden hun var i styret.

Hennes etterfølger ble Anniken Fougner som sikrer at kvinneandelen i styret er opprettholdt. Det nye styret ble valgt på siste årsmøte. Carl Fredrik Zernikow ble valgt til styreformann og styremedlemmer ble Anniken Fougner og Jan-Erik Hengsle. Ulf Tveten fortsatte som varamedlem.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2022 var totalt kr 1 421 858, og er på høyde med budsjett.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 980 599 og er på høyde med budsjett.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 441 258. Resultat etter finansinntekter og kostnader, samt avdrag på lån er kr 288 066.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2023. Budsjettet for 2023 er vedlagt.

Fellesutgiftene økes med 5% fra 01.01.2023.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 198 870 før avdrag på lån og etter avdrag på lån viser årsresultatet kr 60 904.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energikostnader

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2022:
Vann og kloakk øker med 23,4%, renovasjon økes med 13% og feieavgift forblir uendret.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 18.04.2023

Styret i Sameiet Munkedamsveien 100

Carl Fredrik Zernikow

Jan-Erik Hengsle

Anniken Fougner

Til generalforsamlingen i Sameiet Munkedamsveien 100

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Munkedamsveien 100 som viser et overskudd på 391 643 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

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>.

Lillestrøm, 9. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sameiet Munkedamsveien 100

2022

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		931 884	931 858	887 484
Avdrag og renter på lån		439 878	439 878	439 878
Andre inntekter		0	0	330
Kabel-TV, bredbånd		50 096	52 200	50 592
Sum inntekter	2	1 421 858	1 423 936	1 378 284
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	84 040	83 582	81 148
Driftskostnader	4	212 001	380 596	352 250
Vedlikeholdskostnader	5	340 173	198 670	212 816
Honorarer	6	109 589	78 978	63 129
Forsikringer	7	225 342	205 500	200 503
Andre kostnader	8	9 454	22 000	19 075
Sum kostnader		980 599	969 326	928 920
Driftsresultat		441 258	454 610	449 364
Finansinntekter	9	291 081	16 000	29 643
Finanskostnader	10	340 697	316 531	322 325
Sum finansinnt.- og kostnader		-49 615	-300 531	-292 682
Resultat		391 643	154 079	156 682
Avdrag		103 577	114 618	116 927
Resultat etter avdrag		288 066	39 461	39 755

Sameiet Munkedamsveien 100

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		71 189	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		117 084	99 769
Brenselregnskap		76 494	0
Bank	11	153 280	18 321
Sum omløpsmidler		418 048	118 090
Sum eiendeler		418 048	118 090
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-6 277 584	-6 669 227
Sum egenkapital	12	-6 277 584	-6 669 227
Langsiktig gjeld:			
Lån		6 597 249	6 700 826
Sum langsiktig gjeld	13	6 597 249	6 700 826
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		71 507	54 244
Skyldige offentlige avgifter		357	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 233	22 066
Påløpte renter		18 124	0
Annen kortsiktig gjeld	14	6 161	10 181
Sum kortsiktig gjeld		98 382	86 491
Sum gjeld og egenkapital		418 048	118 090
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		418 048	118 090
Kortsiktig gjeld		98 382	86 491
Sum Arbeidskapital		319 665	31 599

OSLO, 18.04.2023
STYRET FOR Sameiet Munkedamsveien 100

Carl Fredrik Zernikow
Styreleder

Jan-Erik Hengsle
Styremedlem

Anniken Fougner
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneoptak i sameiet, vil låneoptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	931 884
Avdrag og renter på lån	439 878
Kabel TV og bredbånd	50 096
Sum inntekter	1 421 858

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	10 028
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	357
Feriepenger	2 534
Lønn til ansatte	21 120
Styrehonorar	50 000
Sum lønnskostnader	84 040

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	82 008
Strøm/nettleie	23 638
Tv, bredbånd	56 355
Vaktmestertjeneste	50 000
Sum driftskostnader	212 001

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	18 706
Vedlikehold bygninger	214 199
Vedlikehold elektrisk anlegg	340
Vedlikehold heis	27 459
Vedlikehold uteanlegg	582
Vedlikehold VVS	78 888
Sum vedlikeholdskostnader	340 173

Note 6 Honorarer

Andre honorar	13 244
Forretningsførsel	56 978
Konsulenthonorar	34 667
Revisjonshonorar	4 700
Sum honorarer	109 589

BORI BBL/Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	12 000
Forsikringspremie	213 342
Sum forsikring	225 342

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	3 407
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	341
Heis-/alarmtelefon	1 181
Porto/kopi/arkiv	2 000
Øreavrunding	25
Sum andre kostnader	9 454

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	19 072
Annen renteinntekt	72
Renteinntekt, bank	271 937
Sum finansinntekter	291 081

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	340 696
Sum finanskostnader	340 697

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	153 280
Sum bankinnskudd	153 280

Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-6 669 227	391 643	-6 277 584
Sum egenkapital	-6 669 227	391 643	-6 277 584

Note 13 Lån

Lån 9666.01.50614 i Boligbanken ■
Annuitetslån med løpetid på 26 år og 6 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.22:	6 597 249
Effektiv rente pr. 31.12.22:	6,33 %
Avdrag i 2022:	103 577

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 6 020 313

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Feriepenger	2 534
Purregebyr Sebra	35
Avsatt strøm desember	3592
Sum annen kortsiktig gjeld	6 161

Sameiet Munkedamsveien 100

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	978 450	931 884	931 858	887 484
Avdrag og renter på lån	412 191	439 878	439 878	439 878
Andre inntekter	0	0	0	330
Kabel-TV, bredbånd	64 974	50 096	52 200	50 592
Sum inntekter	1 455 615	1 421 858	1 423 936	1 378 284
Kostnader:				
Lønnskostnader	83 582	84 040	83 582	81 148
Driftskostnader	418 974	212 001	380 596	352 250
Vedlikeholdskostnader	189 362	340 173	198 670	212 816
Honorarer	67 600	109 589	78 978	63 129
Forsikringer	221 500	225 342	205 500	200 503
Andre kostnader	17 500	9 454	22 000	19 075
Sum kostnader	998 518	980 599	969 326	928 920
Driftsresultat	457 097	441 258	454 610	449 364
Finansinntekter	16 000	291 081	16 000	29 643
Finanskostnader	274 227	340 697	316 531	322 325
Sum finansinnt.- og kostnader	-258 227	-49 615	-300 531	-292 682
Resultat	198 870	391 643	154 079	156 682
Avdrag	137 966	103 577	114 618	116 927
Resultat etter avdrag	60 904	288 066	39 461	39 755

Ta vare på heftet

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.



Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no

Internetbank

Sameiet Munkedamsveien 100
Gladengveien 1
0661 Oslo

BoligBanken ASA

Storgata 14
2000 Lillestrøm

Dato 8. november 2023

Bedriftslån annuitet

Side 1 av 2

Registreringsnummer 9666

Org.nr. 914827841

Kontonummer 9666.01.50614

Nedbetalingsplan

Lån nr. 9666.01.50614

Lånevilkår

Avtalt restgjeld f.t.	NOK 6.513.833,87
Låneform	ann.lån med fast løpetid
Nominell rente før endring	6,15 %
Ny nominell rente	6,40%
Ny effektiv rente	6,59%
Renteberegning	etterskuddsvis
Kapitalisering	15. hver måned
Løpetid	25 år 8 mnd
Innfrielsesdato	15.07.2049
Første forfall	15.12.2023
Terminlengde	15. hver måned
Terminbeløp u/omk	NOK 43.059,95
Terminomkostninger f.t.	NOK 0,00

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Låneforløp

Oversikten gjelder inntil rente og andre vilkår endres og forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregningen er det ikke tatt hensyn til eventuelle forsinkelsesrenter, purreomkostninger eller restanser.

Dato	Terminbeløp	Rente	Termin omkostninger	Avdrag	Restgjeld
08.11.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	6.513.833,87
15.11.2023	42.048,24	34.023,63	0,00	8.024,61	6.505.809,26
15.12.2023	43.059,95	33.954,98	0,00	9.104,97	6.496.704,29
SUM 2023	85.108,19	67.978,61	0,00	17.129,58	6.496.704,29
15.01.2024	43.059,95	35.270,02	0,00	7.789,93	6.488.914,36
15.02.2024	43.059,95	35.174,88	0,00	7.885,07	6.481.029,29
15.03.2024	43.059,95	32.865,55	0,00	10.194,40	6.470.834,89
15.04.2024	43.059,95	35.076,88	0,00	7.983,07	6.462.851,82
15.05.2024	43.059,95	33.903,48	0,00	9.156,47	6.453.695,35
15.06.2024	43.059,95	34.983,97	0,00	8.075,98	6.445.619,37
15.07.2024	43.059,95	33.813,09	0,00	9.246,86	6.436.372,51
15.08.2024	43.059,95	34.890,06	0,00	8.169,89	6.428.202,62
15.09.2024	43.059,95	34.845,78	0,00	8.214,17	6.419.988,45
15.10.2024	43.059,95	33.678,63	0,00	9.381,32	6.410.607,13
15.11.2024	43.059,95	34.750,39	0,00	8.309,56	6.402.297,57
15.12.2024	43.059,95	33.585,82	0,00	9.474,13	6.392.823,44
SUM 2024	516.719,40	412.838,55	0,00	103.880,85	6.392.823,44
SUM 2025	516.719,40	405.852,83	0,00	110.866,57	6.281.956,87
SUM 2026	516.719,40	398.600,71	0,00	118.118,69	6.163.838,18
SUM 2027	516.719,40	390.815,39	0,00	125.904,01	6.037.934,17
SUM 2028	516.719,40	382.596,57	0,00	134.122,83	5.903.811,34
SUM 2029	516.719,40	373.625,79	0,00	143.093,61	5.760.717,73
SUM 2030	516.719,40	364.245,33	0,00	152.474,07	5.608.243,66
SUM 2031	516.719,40	354.195,58	0,00	162.523,82	5.445.719,84
SUM 2032	516.719,40	343.557,99	0,00	173.161,41	5.272.558,43
SUM 2033	516.719,40	332.024,74	0,00	184.694,66	5.087.863,77
SUM 2034	516.719,40	319.896,87	0,00	196.822,53	4.891.041,24
SUM 2035	516.719,40	306.924,10	0,00	209.795,30	4.681.245,94
SUM 2036	516.719,40	293.164,13	0,00	223.555,27	4.457.690,67
SUM 2037	516.719,40	278.323,07	0,00	238.396,33	4.219.294,34
SUM 2038	516.719,40	262.648,62	0,00	254.070,78	3.965.223,56
SUM 2039	516.719,40	245.902,56	0,00	270.816,84	3.694.406,72
SUM 2040	516.719,40	228.112,02	0,00	288.607,38	3.405.799,34
SUM 2041	516.719,40	209.000,96	0,00	307.718,44	3.098.080,90
SUM 2042	516.719,40	188.748,36	0,00	327.971,04	2.770.109,86
SUM 2043	516.719,40	167.131,44	0,00	349.587,96	2.420.521,90
SUM 2044	516.719,40	144.137,95	0,00	372.581,45	2.047.940,45
SUM 2045	516.719,40	119.514,90	0,00	397.204,50	1.650.735,95
SUM 2046	516.719,40	93.352,44	0,00	423.366,96	1.227.368,99
SUM 2047	516.719,40	65.447,91	0,00	451.271,49	776.097,50
SUM 2048	516.719,40	35.738,04	0,00	480.981,36	295.116,14
SUM 2049	301.423,31	6.307,17	0,00	295.116,14	0,00

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 100

mandag 22. mai 2023 kl. 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 100

Tilstede var 5 seksjonseiere i henhold til innleverte registreringsblanketter/signering på oppmøteliste, samt 1 fullmakter.

Til sammen 6 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Sebra Forvaltning AS møtte Gitte Iren Brandal

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Carl Fredrik Zernikow

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått: Gitte Iren Brandal

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Anniken Fougner

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått tatt til etterretning, med følgende endring i Styrets arbeid pkt 5.4 Vedlikehold, 3. avsnitt:

Snr 14 i 6. etg. Varmekablene var i bruk, men en krets er ute av drift. Varmekablene er montert for å kunne ha snøfri terrasse, men er ikke del av vanntettingen. Taket skal med andre ord være tett med eller uten varmekabler. Årsaken til lekkasjen er at membran enten er skadet eller er mangelfullt installert. Dersom membranen var tett, ville ikke taket kunne lekke. Vi (seksjonseier) har aldri bedt om kontantoppgjør, snarere har vi bedt om (og med Polygon som var første firma på saken, avtalt) at taket åpnes opp slik at skadeomfanget kan avklares, på samme tidspunkt som Sameiet tar opp taket (terrassegulvet) fra utsiden. Vi har elektronikk i taket som ble ødelagt i forbindelse med vannskaden. Ingen har derved helt klarhet over skadeomfanget. Kontantoppjøret som Gjensidige uanmodet og uten foregående kontakt med oss har fremført, er det derved vanskelig å ta stilling til. Sameiet og seksjonseier er enige om å ta opp terrassegulvet i begrenset område i august med målsetning om å gjøre en enklere reparasjon av selve lekkasjen som antas å bestå i at det legges nytt lag med membran fra nedenfor lekkasjepunktet og opp i tilstøtende vegg. Forsikringsaken på følgeskadene kan vurderes og avsluttes samtidig med dette.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2022

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for perioden 2022/2023 ble foreslått satt til kr. 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder

Som styreleder for 1 år ble foreslått: Carl Fredrik Zernikow

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 1 år ble foreslått: Anniken Fougner

Jan-Erik Hengsle

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av varamedlem

Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått: Morten Faye Eriksen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.00

Oslo, 22.05.2023

Carl Fredrik Zernikow
Møteleder

Gitte Iren Brandal
Referent

Anniken Fougner
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 22.05.2023 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Carl Fredrik Zernikow	2023-2024
Styremedlem:	Anniken Fougner	2023-2024
Styremedlem:	Jan-Erik Hengsle	2023-2024
Varamedlem:	Morten Faye Eriksen	2023-2024


Protokoll fra o...

Name	Date	Name	Date
Brandal, Gitte Iren	2023-05-23	Zernikow, Carl-Fredrik H	2023-05-23

 bankID™ Brandal, Gitte Iren

 bankID™ Zernikow, Carl-Fredrik H

Name	Date
Fougner, Anniken In'T Veld	2023-05-23

 bankID™
PA MOBIL Fougner, Anniken In'T Veld



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

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100

Vedtatt i sameiermøte den, 17.03.99
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Korrigert den 31.03.2004.
Korrigert og vedtatt i årsmøte den, 03.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er «Sameiet Munkedamsveien 100» og består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.12.87.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.211, bnr.161 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Spesielle utgifter som refererer seg direkte til driften av næringsseksjonen, snr. 1 skal bæres av denne, - så som drift av eget ventilasjonsanlegg, fjerning av eget avfall, vannforbruk i følge måler, bekjempelse av rotter, rydding og feiing av fortau utenfor forretningene, installering av alarm som dekker brann og innbrudd, glassforsikring for 1. etasje og eventuelt brann- og avbruddforsikring.

Dersom noen seksjoner har uforholdsmessig høyt vannforbruk kan egen måler kreves installert og slik at vannavgifter utlignes direkte.

Styret fastsetter et akontobeløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgifter, og som skal innbetales til sameiets konto. Beløpet disponeres av forretningsfører i henhold til det av sameiet fastsatte budsjett.

Utgifter som ikke er oppført i budsjett skal anvises av et styremedlem før utbetaling skjer.

§ 4 VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering umiddelbart. Tidligere eier er ansvarlig for felles forpliktelser frem til forretningsførers notering av eierskifte. Ny seksjonseier/leietaker plikter å montere standard skilt på postkasse og ringetablå.

§ 7

STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ARSMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.06. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i Lov om eierseksjoner.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

§ 13 OM ÅRSMØTET.

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny registrert revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3152264/zriiwzpmie>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no