MUNTHES GATE 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklaering

Tilstandsrapport

Megleropplysninger

Vedtekter

Husordensregler

Protokoll årsmøte årsmøte 2023

Innkalling årsmøte 2023

Ekstraordinært møte 2023

Protokoll ekstraordinært møte 2023

Protokoll årsmøte 2024

Innkalling 2024

Årsmelding med regnskap.

Årsmelding med regnskap

Årsmelding med regnskap

Munthes gate 33 - Boligblokk - Plan 2 etg - 1981.pdf

Munthes gate 33 - Bruksendring av 1. etasje fra kontor til omsorgsbolig - Ferdigattest - 2022.pdf

Munthes gate 33 - Boligblokk - Ferdigattest - 1981.pdf

Reguleringskart

Ortofoto

Oversiktskart_A4.pdf

Arealbekreftelse

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250230

Selger 1 navn
Eivind Bjerke Rodal

Gateadresse
Munthes gate 33

Poststed	Postnr
OSLO	0260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP0002100360

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250230

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2022. Hele badet ble revet og bygd opp på nytt.
Arbeid utført av	KJ Prosjekt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, alt ble lagt nytt ifm. totalrenoveringen i 2022.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rør-i-rør system, fordelerskap og ny sluk ifm. totalrenovering i 2022.
Arbeid utført av	KJ Prosjekt AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnsig på den ene veggen i kjeller, i motsatt ende av bodareal.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utettheter i balkonger, disse skal renoveres. Det var fuktgjennomgang fra bad i leiligheten over og ned i himling på kjøkken i forkant av overtakelse. Badet i leiligheten over ble totalrenovert, og himling på kjøkkenet tørket ut og overflate utbedret. Ingen problem med dette i etterkant.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var skjeve gulv i leiligheten når jeg overtok. Alle gulv ble avrettet i forbindelse med totalrenovering i 2022.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert hele det elektriske anlegget ifm. totalrenovering i 2022, herunder: - Nye kurser til stekeovn og gulvvarme - Nye stikkontakter og brytere - Gulvvarme i stue, gang og bad - Ny belysning - Byttet gamle sikringer til nye med jordfeilbryter
Arbeid utført av	Oslo Elektro Tech AS

Filer

Samsvarserklæring - EL.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 159250230

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia utførte kontroll av el-anlegget i mai 2023. Ingen avvik.

Filer

El-tilsyn sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av balkonger og teglfasade planlagt til 2026, men ikke vedtatt enda. Mer info om dette i prospektet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250230

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250230

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250230

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Bjerke Rodal	8cf0ae2e9afcce8c6921268488fb409edc6fb0fe	27.03.2025 08:32:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250230

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Munthes gate 33, 0260 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 623, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1553 **Referansenummer:** NB5622

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Toroms eierseksjon beliggende ved Vestkanttorget på Frogner, i etablert boligstrøk med blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til oppgang fra Munthes gate. Trapp og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten er beliggende i andre etasje med vestvendt balkong på ca. 6 kvm. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til holdeplasser for buss, trikk og T. bane. Leiligheten er betydelig oppgradert i regi av dagens eier i 2022, og fremstår i tidsmessig og meget god stand. Standardheving av innvendige overflater er utført. Gulvflater er avrettet i den forbindelse. Ny kjøkkeninnredning og nye spesialtilpassete garderobeskap er montert, våtrom er rehabilitert og elektrisk anlegg er utbedret.
Det fremgår av søknad om realisering av byggeprosjektet, datert den 21.12.1979 at grunnen er fast leire. Gulv på grunn og grunnmur i betong. Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk mellom bærende elementer i betong. Fasader i teglforblending. Bærevegger, etasjeskiller og yttertak i armert betong. Bygningens leiligheter er tatt i bruk den 01.12.1980. Ferdigattest er gitt den 09.09.1981.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

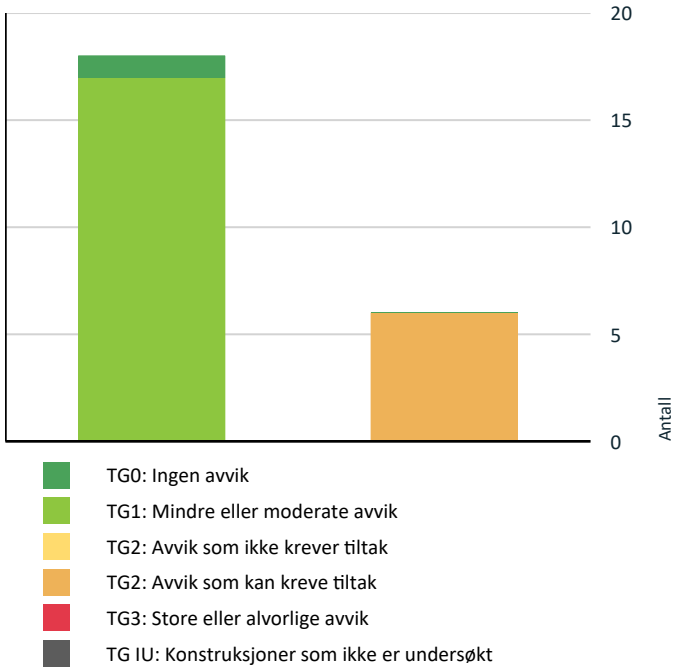
Leilighet

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

Dagens planløsning er hovedsakelig i samsvar med godkjente tegninger fra rammetillatelse, datert den 21.12.1979.
Mindre endringer er utført. Skillevegg mellom entré og stue er fjernet og veggflate med TV skjerm i stue er noe utvidet. Endringene har ikke påvirket bærende elementer og er ikke søknadspliktige.
I forbindelse med rehabilitering av leilighetens våtrom er røropplegg og innebyggede komponenter montert skjult bak nye overflater.
Ved oppmåling av leiligheten er hulrom bak overflater i våtrommet inkludert i arealet.
Bakgrunnen for dette valget er følgende tekst i gjeldende måleregler (NS 3940).
Bruksareal for sjakter og påforingsvegg innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten, skal medtas også når sjakten/hulrommet er plassert inntil boenhetens omsluttende vegg. Hulrommet utgjør ca. 1 kvm.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 29.06.1979, og byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Disse forskriftene utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Rammetillatelse (approbasjon) for oppføring av bygningen er datert den 21.12.1979. Ferdigattest er gitt den 09.09.1981. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner og oppgitt informasjon på befaring. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr produkter og metoder for utførelse er ikke innhentet. Byggebeskrivelse fra søknad om realisering av prosjektet er tilgjengelig i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Beskrivelsen gir en god del informasjon om hvordan bygningen er utformet, og er referert til i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge elektronisk grunnbok er bygningen tatt i bruk den 01.12.1980. Ferdigattest er gitt den 09.09.1981.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass. Spalteventiler i vinduene.
Vinduene er avsluttet mot veggflater uten gerikter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til generell aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid for vinduer som er ca. 40 år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan slitasjeutviklingen begrenses. Overflatebehandling forsegler treverket slik at oppsprekking og svelling unngås. Moderne vindusrammer har imidlertid bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav til varmeisolasjon. Det foreligger ikke umiddelbart behov for utskifting.

TG 1 Dører

Eldre entrédør i normalt god stand.
Døren er ikke brannkvalifisert.
Generelt:
Ifølge dagens forskriftskrav skal inngangsdører til leiligheter være sikret mot overtenning i 30 minutter. (B-30 standard).
For brannklassifiserte dører kreves tetthet mot eventuell gjennomgang av flammer og varme gasser. Det stilles krav til at den siden av døren som ikke er eksponert for et eventuelt branntilløp skal ha begrenset temperaturstigning og holde arealet på motsatt side fri for overtenning i 30 minutter.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør/skyvedør i malt tre med trelags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og generell slitasje etter ca. 40 års bruk. Balkong- og terrassedører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, nedbør, vind og sollys, og er mer utsatt for belastninger enn entrédører, som står i stabilt innvendig miljø med vesentlig bedre beskyttelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren har fremdeles relativt gode funksjoner.
Nye balkongdører er vesentlig bedre isolert med hensyn til lyd og varme, og utskifting vil gi bedre komfort og optimal energieffektivitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue, ca. 6 kvm.
Balkongdekke i betong med treflis på overflate.
Rekkverk er oppmurt i teglstein med høyde på 70 cm, og er utstyrt med toppbeslag. Håndløper i stål.
Avrenning av overflatevann via nedløpsrør, som er ledet gjennom betongdekket.
Mot balkongens kortside er det oppmurt en 35 cm dyp benk i tegl med topp- plate i skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkong til terreng er under 10 meter og over 50 cm.. Rekkverkshøyden på denne balkongen er ca. 70 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring. Endring av rekkverk på bygningens balkonger må eventuelt besluttes i generalforsamling internt i sameiet. Slike tiltak er å regne som fasadeendring, og er derfor også søknadspliktige.
Betongdekket er ikke sjekket for eventuell korrosjon i betongens armeringsjern i forbindelse med denne rapporten. Det opplyses på befaring at sameiet planlegger utbedring av balkongenes betong-dekker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Store fliser med natursteinsuttrykk i entré. Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i bad/wc/vaskerom. En-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom.
Gulvvarme er etablert i entré, stue/kjøkken og våtrom.
VEGGFLATER:
Glatte malte overflater på underlag av plater og pusset mur.
Våtrom: Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i dusj-sone.
Sokkelfliser og malt platekledning for øvrig.
HIMLINGER:
Pusset og malt betong i entré, stue/kjøkken og soverom. Malte plater med downlights i våtrom. Spotskinner i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betong.
Avretting av gulvflater er utført i forbindelse med utført oppgradering av leiligheten i 2022.
Det er konstatert at overflatene er plane og at høydeforskjellene er moderate.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble først innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye bygg-tekniske forskrifter i 2010 (TEK 10). Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med skjulte hengsler og med vridere i rustfritt stål.
Dørene er montert uten gerikter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Spesialtilpassete garderobeskap i entré og soverom med glatte hvite fronter.
Begge skapinnredninger er avsluttet mot himling.
Fast montert grålmalt skap for TV skjerm i stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er rehabilitert i regi av dagens eier i 2022.
Dokumentasjon for tiltaket er fremvist på befaring. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må se til at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med natursteinsuttrykk er lagt på veggflater i våtrommets dusj-sone. Glatte malte overflater for øvrig. Det fremgår av fremvis dokumentasjon at det er montert våtroms-plater på veggflater. Godkjent våtromsmaling på overflater utenfor dusj-sone.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med natursteinsuttrykk, og nedstøpte varmekabler.
Det er konstatert at høydeforskjell mellom flislagt overflate ved dørterskler og overkant slukrist er i samsvar med gjeldende krav i TEK 17.
Det er utført uavhengig kontroll den 17.10.2022 for membran og fallforhold på gulvflaten.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne er montert mot flislagt veggflate i dusj-sone. Smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj-sone, avgrenset med skille i herdet glass. Integrert blandebatteri og garnityr med integrert regnfalls-dusj. Håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin i skapinnredning for servant. Skapinnredning med stamme og glatte fronter i trestruktur. Heldekkende servantplate i hvit corian. Stort speil på vegg over servantinnredning.
Innebyggede komponenter er lekkasjesikret.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil på vegg i dusj-sone.
Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med flat dørterskel på dør mellom entré og våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot rommet er i mur/betong, og da våtrommet er rehabilitert i 2022. Det foreligger dokumentasjon for tiltaket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Godt utstyrt kjøkkeninnredning av god kvalitet med glatte fronter i eikefiner. Benkeplater i lys kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Benkeventilator basert på kullfilter i kombinasjon med avtrekksventil med mekanisk funksjon på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er montert ventilator som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonen er i samsvar med de forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, og det foreligger ingen planer om endringer med henblikk på samsvar med dagens forskriftskrav. Det er etablert mekanisk avtrekk med kontinuerlig funksjon i kjøkkenet. Avtrekket kan ikke forseres ved behov i forbindelse med steking og koking, men bidrar til å fjerne fuktig og forurenset luft ved bruk av koketopp. For å oppnå TG 1 må luften fra avtrekket føres i en separat kanal direkte over byggets yttertak. Som nevnt foreligger det ingen planer om å realisere slike installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til utstyr i leilighetens våtrom er installert med rør i rør system.
Fordeler-skap for røropplegget er installert i himling i våtrommet.
Tilgang til hoved-stoppekran i korridor utenfor leiligheten.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er installert med vannrør i rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsrør til benkeskap med kum i kjøkken, samt sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter.
Nye avløpsinstallasjoner er installert i våtrom i 2022. Det foreligger dokumentasjon for installasjonen.
PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør.

FELLES AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles røropplegg er ikke vurdert eller karakterisert med tilstandsgard i forbindelse med denne rapporten da slike installasjoner er sameiets ansvar.
Felles avløpsstammer (soilrør) ble installert med støpejernrør i forbindelse med oppføring av bygningen Eldre avløpsstammer i støpejern skiftes ved en del anledninger i forbindelse med rehabilitering av våtrom gjennom etasjen det gjelder. Nytt avløpsrør tilknyttes da eksisterende avløpsrør i overliggende og underliggende etasje. Slike tiltak er søknadspliktige fordi rørene føres gjennom etasjeskille til underliggende og overliggende leiligheter. Årsaken er at Inngrep i brannskiller mellom to boliger er søknadspliktig. Det er ikke foretatt et slikt tiltak i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i denne leiligheten.
Tilstanden til felles soilrør er ikke kjent, men aldersrelatert slitasje vil foreligge etter ca. 45 års bruk. Sannsynlig levetid er 60 – 70 år. Med strømpeteknikk kan rørenes levetid forlenges. Ved slike tiltak høytrykk-spyles rørene for så å bli påført flytende epoksy, som legger seg som et korrosjonsforebyggende lag innvendig i rørene.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon er installert i bygningen.
Avtrekksventiler med mekanisk funksjon er installert i kjøkken og våtrom.
Spalteventiler for tilførsel av luft er montert i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er ventilator med omluft i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av mekanisk ventilasjon for ventilator forutsetter separate ventilasjonskanaler til hver enkelt leilighet med avtrekk over bygningens yttertak. Slike tiltak er søknadspliktige og må eventuelt utredes av sameiets styre, og vedtas i generalforsamling ved avstemming før søknad rettes til plan og bygningsetaten. Bruk av kullfilterventilator er normalt i bygninger med tilsvarende alder.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Varmekildene er etablert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2022, og har lang sannsynlig restlevetid.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Felles tilførsel av varmt forbruksvann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedbryter: 63 ampere.
Fordelingskurser:
En kurs på 25 ampere, seks kurser på 15 ampere og to kurser på 10 ampere.
Alle kurser er installert med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for leilighetens elektriske anlegg fra Oslo Elektro Tech AS , datert den 05.06. 2022 .
   Uavhengig kontroll er også utført, datert den 17.10.2022.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er god.
Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Sensor for brannvarslingsanlegg er montert i himling i stue/kjøkken.
Røykvarsler er montert i himling i soverom.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ingen synlige skader. Alder er ikke kjent for undertegnede.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.
   Sensor for brannvarslingsanlegg er montert i himling i stue/kjøkken. Røykvarsler er montert i himling i soverom.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ingen synlige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

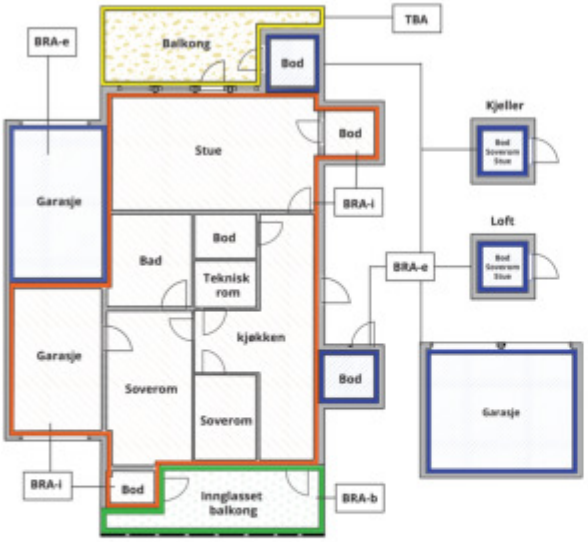
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	52	4		56	6
SUM	**52**	**4**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom	Kjellerbod og skap i kjeller	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, 2,45 m.
Takhøyde i våtrom, 2,27 m.
Balkong med utgang fra stue, ca. 6 kvm.
En kjellerbod, 3,3 kvm,.
Skap i fellesanlegg, 0.44 kvm.

I forbindelse med rehabilitering av leilighetens våtrom er røropplegg og innebyggede komponenter montert skjult bak nye overflater.
Ved oppmåling av leiligheten er hulrom bak overflater i våtrommet inkludert i arealet. Hulrommet utgjør ca. 1 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er hovedsakelig i samsvar med godkjente tegninger fra rammetillatelse, datert den 21.12.1979.
Mindre endringer er utført. Skillevegg mellom entré og stue er fjernet og veggflate med TV skjerm i stue er noe utvidet.
Endringene har ikke påvirket bærende elementer og er ikke søknadspliktige.
I forbindelse med rehabilitering av leilighetens våtrom er røropplegg og innebyggede komponenter montert skjult bak nye overflater.
Ved oppmåling av leiligheten er hulrom bak overflater i våtrommet inkludert i arealet.
Bakgrunnen for dette valget er følgende tekst i gjeldende måleregler (NS 3940).
Bruksareal for sjakter og påforingsvegg innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten, skal medtas også når sjakten/hulrommet er plassert inntil boenhetens omsluttende vegg. Hulrommet utgjør ca. 1 kvm.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er betydelig oppgradert i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	52	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet. Hulrom bak leilighetsskillende vegger i våtrom med installasjoner som betjener leiligheten er inkludert i arealet.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Eivind Bjerke Rodal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	623		4	1201.8 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Munthes gate 33

Hjemmelshaver
Rodal Eivind Bjerke

Eierandel
325 / 12721

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende ved Vestkanttorget på Frogner, i etablert boligstrøk med blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til oppgang fra Munthes gate. Trapp og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten er beliggende i andre etasje med balkong på ca. 4 kvm. Sentral beliggenhet med korte avstander til holdeplasser for buss, trikk og T. bane. Kort gangavstand til Frognerparkens hovedinngang. Med seksjonen følger kjellerbod og skap i kjeller på totalt ca. 4 kvm.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Munthes gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Opparbeidet og beplantet felles tomtegrunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fellespolise				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NB5622

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

MEGLEROPPLYSNINGER



Boliginformasjon

042 - Sameiet Munthes gate 33

Utarbeidet av Agio Forvaltning

21.03.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	120/3006272/159-25-0230 Munthes gate 33
Vår ref.:	BO-2025-042-004
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	21.03.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«120/3006272/159-25-0230 Munthes gate 33»* på andel/seksjon nummer 4 i 042 - Sameiet Munthes gate 33 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	042 - Sameiet Munthes gate 33
Org.nr.:	995775646
Seksjons-/andelsnr.:	004
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	301/212/004
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Sten Olaf Rauan
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP2100360.4.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Munthes Gate 33, 0260 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Rodal, Eivind
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	325
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kabel-TV	573,00
Andel felleskostnader	1 894,81
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 467,81**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 21.03.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånebeløp på selskapet:	
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Det er inngått IN-avtale som gir seksjonene mulighet til individuell innbetaling av gjeld. Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

Andel av fellesgjeld pr. 21.03.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	173
Andel formue pr. 31.12.2024:	13 495

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MUNTHES GATE 33

(Sist endret i ekstraordinært årsmøte den 27.02.2023)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er sameiet Munthes gate 33.

Sameiet består av eiendommen gnr 212 bnr 623 i Oslo kommune.

Sameiet består av 14 eierseksjoner, hvor samtlige seksjoner (seksjon 1 - 14) er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 4560/12721

Seksjon 2, sameiebrøk 425/12721

Seksjon 3, sameiebrøk 415/12721

Seksjon 4, sameiebrøk 325/12721

Seksjon 5, sameiebrøk 355/12721

Seksjon 6, sameiebrøk 355/12721

Seksjon 7, sameiebrøk 365/12721

Seksjon 8, sameiebrøk 950/12721

Seksjon 9, sameiebrøk 880/12721

Seksjon 10, sameiebrøk 850/12721

Seksjon 11, sameiebrøk 460/12721

Seksjon 12, sameiebrøk 450/12721

Seksjon 13, sameiebrøk 970/12721

Seksjon 14, sameiebrøk 1361/12721

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal melde sitt erverv eller leie til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det må påregnes gebyr til forretningsfører for oppdatering av register ved salg og utleie. Erverver/leier og overdrager/utleier er solidarisk ansvarlig for gebyret.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Seksjon 1 er gitt enerett til bruk av "Terrasse nr. 1", og seksjonene 2 - 14 er gitt enerett til bruk av "Hage nr. 1". Rettighetene er uten tidsbegrensning. Seksjon 1 gis rett til å anvende adkomst over "Hage nr 1" som rømningsvei.
Seksjon 1 har siden sameiets etablering vært anvendt til næringsformål. Bruksendring av seksjon 1 fra næringsformål til boligformål med virkning fra mars 2023, medfører ingen endring av rettighetene beskrevet i foregående ledd.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og sameiet har pr. tiden ordensregler.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

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.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

d) fastsette godtgjørelse til styret.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom 2 og 5 medlemmer og ett varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer, som er seksjonseier kan velges som styremedlem. Institusjon eller selskap som er seksjonseier, kan oppnevne representant fra sitt styre eller ansatte, som kan velges som styremedlem i sameiet, på lik linje med seksjonseierne.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet.

Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret og offentlig myndighet der dette er påkrevd.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MUNTHES GATE 33

Oppdatert sist på årsmøtet 07.06.2022

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape trivsel og trygge forhold for alle som bor i sameiet Munthes gate 33. Dette kan best sikres når husordensreglene følges, og alle møtes med forståelse og selv opptrer hensynsfullt.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter, og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

2. Ansvar

Seksjonseiere er ansvarlig for at husordensreglene er gjort kjent for, og blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre som eier har gitt tilgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

3. Skader og forsikring

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen, eller hvis det oppdages skadedyr.

Alle må sørge for å holde ventiler for avtrekk på kjøkken og bad åpne, og tilsvarende holde ventiler over vinduer for tilførsel av luft, åpne. Kjøkkenventilator som koples til felles avtrekkskanal, skal ikke ha egen motor.

Sluk på balkonger/terrasser skal holdes åpne og fri for løv o.l.

4. Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og garasjeport skal holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører til fellesarealer.

5. Innvendige fellesarealer

Felles ganger og trapper i alle etasjer skal holdes åpne og ryddige. Brennbart materiale, eller private gjenstander som sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller annet, må ikke plasseres i disse områdene. Sykler henvises til sykkelboden, eller anvist sykkelparkering.

Utsmykking i fellesarealene kan skje etter samråd med styret. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller hinder for renhold eller vanlig ferdsel.

Garasjeplasser skal primært benyttes til parkering av kjøretøy og utstyr som er relatert til dette. Mindre ting kan oppbevares i låsbart metallskap dersom det er innenfor oppmerket plass, og det ikke er til sjenanse for andre. Det er ikke anledning til åpen oppbevaring av dekk i garasjen.

6. Utvendige fellesarealer

Det er ikke anledning til å kjøre bil inn i sameiets adkomstvei.

Til orientering vises til sameiets seksjoneringsavtale av 17.12.1980 der det framgår følgende:

* Seksjon 1 (omsorgsboligen) har enerett til bruk av «terrasse 1» (hellelagt uteplass langs østfasaden).
* Seksjon 2 t.o.m. 14 har enerett til bruk av «hage 1» (hagearealet mot Munthes gate).

Det er ikke gjort endringer i seksjoneringsavtalen/foretatt noen reseksjonering etter 1980. Endring av bruksretten krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jfr. Eierseksjonsloven § 25, siste ledd.

7. Fasader

Alle tiltak som berører eller medfører endring av fasader, skal sendes styret for godkjenning før det iverksettes.

Ringeklokker og postkasser skal ha like skilt.

8. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesareal.

Sameiet ønsker et røykfritt miljø. Da røyking fra privat balkong/terrasse fører til at røyk siver inn hos naboer ved siden av og/eller over, bør dette derfor unngås. Styret kan om nødvendig fastsette begrensninger og forbud mot dette dersom naboer blir plaget av røyk.

9. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og kl.07.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Gi naboer beskjed dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regelen.

Oppussingsarbeider der det leies inn firmaer, bes begrenset til tidsrommet kl. 08.00 til 16.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 til kl. 15.00 på lørdager. Særlig støyende arbeider må varsles i god tid, og bør holdes innenfor tidsrommet kl. 09.00 til kl. 15.00. Søndager og helligdager skal det være stille.

10. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre reaksjoner fra styret, f.eks. i form av advarsler. Henvendelser til styret i ved brudd på husordensreglene skal være skriftlig (epost).

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38, ref. vedtektenes pkt. 20, 1.ledd.

Hvis seksjonseierens (eller leietakers) oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig

forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret krever fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, ref. vedtektenes pkt. 20, 2.ledd.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endringer av husordensreglene med alminnelig flertall (ref. unntak i pkt.6, 2.ledd).

PROTOKOLL ÅRSMØTE ÅRSMØTE 2023

PROTOKOLL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023
042 – Sameiet Munthes gate 33

ORG NR 995 775 646

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 25. MAI 2023 KL. 18:00

042 - Sameiet Munthes gate 33
Org.nr. 995 775 646

Møtested: Skøytemuseet, Middelthunsgate 26, Oslo

1. KONSTITUERING

a) Status frammøte:

Seksjon 3: Hans Bie Lorentzen
Seksjon 5: Erik Lundberg
Seksjon 6: Sten Rauan
Seksjon 7: Bo Bringsverd
Seksjon 9: Randolf Johansen
Seksjon 10: Oscar D Gilje
Seksjon 11: Trine Brevig
Seksjon 13: Odd Kalsnes
Seksjon 14: Vigdis, Kjell P Johansen og Tone Mørkstedt

Det forelå godkjente fullmakter til Sten Rauan fra seksjon 2 (Sissel K Kristiansen) og 4 (Eivind Rodal).

11 av 14 seksjoner var representert på møtet.

b) Godkjenning innkalling

Innkallingen ble godkjent.

c) Valg av referent

Oscar D Gilje ble valgt som referent.

d) Valg av møteleder

Sten Rauan ble valgt som møteleder.

e) Valg av protokollunderskriver

Randolf Johansen ble valgt som protokollunderskriver.

f) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSBERETNING 2022 FRA STYRET

Årsmøtet fattet følgende enstemmige **vedtak**:

Årsberetningen 2022 ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsmøtet fattet følgende enstemmige **vedtak:**

Årsregnskap 2022 ble godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet fatter følgende enstemmige **vedtak**:

Styrehonoraret fastsettes til kr. 40.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte.

5. VALG AV NYTT STYREMEDLEM

Styremedlem Oscar D Gilje er valgt for perioden 2021 – 22, og går nå ut av styret. Det skal velges nytt styremedlem for perioden 2023 - 2024.

Som nytt styremedlem ble foreslått Randolf Johansen og Erik Lundberg.

Ved votering fikk Randolf Johansen 3 stemmer og Erik Lundberg 8 stemmer. Erik Lundberg ble dermed valgt som nytt styremedlem for 2 år.

Lundberg fratrer vervet som varamedlem til styret. Som nytt varamedlem for den resterende perioden på 1 år ble Trine Brevig enstemmig valgt.

6. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker.

Årsmøtet ble orientert om styrets budsjett for 2023.

Årsmøtet ble hevet kl. 18:45.

Møteleder

protokollunderskriver

INNKALLING
ÅRSMØTE 2023

INNKALLING

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

042 Sameiet Munthes gate 33

ORG NR 995 775 646

Sameiet Munthes gate 33
Innkalling til ordinært årsmøte 2023
Dato: 25.05.2023 kl. 18:00
Sted: Skøytemuseet Middelthunsgate 26, Oslo

---

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
   b. Godkjenning innkalling
   c. Valg av referent
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av protokollunderskriver
   f. Godkjenning av dagsorden

2. **Årsberetning 2022 fra styret**

   Forslag til vedtak: *Årsberetning 2022 godkjennes.*

3. **Årsregnskap 2022**

   Forslag til vedtak: *Årsregnskap 2022 godkjennes*.

4. **Godtgjørelse til styret**
   a. Det foreslås ingen endringer fra forrige årsmøte hvor man fastsatte honorar på kr. 40.000 som styret selv fordeler iht. fordeling av oppgaver.

      Forslag til vedtak: *Styrehonorar fastsettes til kr. 40.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte.*

5. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Sten O Rauan		2022 – for 2 år
Styremedlem	Oscar D Gilje	M33	2020 – for 2 år
Styremedlem	Odd Kalsnes	M33	2022 – for 2 år
Varemedlem	Erik Lundberg		2022 – for 2 år

   Det skal velges 1 styremedlem for perioden 2023 – 2024.

6. **Innkomne forslag:**

   Ingen saker.

Vedlegg

- Styrets årsberetning 2022
- Årsregnskap 2022
- Budsjett 2023
- Fullmaktsskjema

Oslo, 11.05.2023

Styret i sameiet Munthes gate 33

EKSTRAORDINÆRT MØTE 2023

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 042 – Sameiet Munthes gate 33

ORG NR 995 775 646

042 - Sameiet Munthes gate 33
Innkalling til ekstraordinært årsmøte
Dato: 20.02.2023 kl. 18:00
Sted: Munthes gate 33, trappegang 2.etg

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
   b. Godkjenning innkalling
   c. Valg av referent
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av protokollunderskrivere
   f. Godkjenning av dagsorden

2. **Samtykke til bruksendring av seksjon 1 fra næringsformål til boligformål**

Saksorientering:

a) Reseksjonering av seksjon 1
Seksjon 1 er i henhold til ferdigattest utstedt fra Oslo Kommune i sak 202009391 bruksendret fra kontor til omsorgsbolig. Seksjonseier viser til at denne bruksendringen foreløpig ikke har blitt registrert i grunnboken gjennom en reseksjonering av eiendommen. Seksjonen er dermed fremdeles seksjonert som en næringsseksjon, selv om seksjonen er bruksendret av Oslo kommune og boenheten således er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest fra Oslo kommune hvor seksjon 1 bruksendres til omsorgsbolig, vedlegges, ref. bilag 1.

Seksjonseier ønsker nå å bringe eiendommens seksjonering i samsvar med tillatt bruk, og ber om sameiets samtykke til at seksjon 1 skal bruksendres fra næringsformål (dagens formål) til boligformål (nytt formål) i henhold til eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

For orden skyld vises til eierseksjonslovens § 4 Definisjoner, der det kommer frem at
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig,
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

Styret foreslår at årsmøtet med nødvendig flertall imøtekommer seksjonseiers anmodning.

b) Endring av vedtektene

Med forutsetning om at årsmøtet med nødvendig flertall samtykker til bruksendring av seksjon 1 fra nærings- til boligformål, foreslår styret at årsmøtet samtidig vedtar følgende

endring av sameiets eksisterende vedtekter, sist endret i årsmøte 23. mai 2019. Endringene er dels begrunnet i behovet for å bringe vedtektene i tråd med ny seksjonering, se pkt. i) og ii) nedenfor, og dels i et behov for tydeliggjøring av gjeldende avtaleforhold, jfr. seksjonsbegjæring av 17.12.1980, når reseksjoneringen er gjennomført, se pkt. iii).

For orden skyld vedlegges tinglyst seksjonsbegjæring av 17.12.1980, ref. bilag 2.

Styret foreslår at vedtektene endres slik:

i) Følgende nytt punkt 1 tredje ledd innføres:

«Sameiet består av 14 eierseksjoner, hvor samtlige seksjoner (seksjon 1 – 14) er boligseksjoner.»

ii) Punkt 4 annet ledd strykes fra vedtektene i sin helhet.

Punkt 4 annet ledd lyder som følger:
«Seksjon nr. 1 – næringsseksjonen er godkjent som både næring og bolig. Nåværende konsesjon er basert på næring. Endring må søkes kommunen. Tilslutning til dette er allerede godkjent av sameiets eiere.»

iii) Som nytt punkt 4 annet ledd i vedtektene innføres:

«Seksjon 1 er gitt enerett til bruk av «Terrasse nr. 1», og seksjonene 2-14 er gitt enerett til bruk av «Hage nr. 1». Rettighetene er uten tidsbegrensning. Seksjon 1 gis rett til å anvende adkomst over «Hage nr. 1» som rømningsvei.»
Seksjon 1 har siden sameiets etablering vært anvendt til næringsformål. Bruksendring av seksjon1 fra næringsformål til boligformål med virkning fra dd.mm.2023, medfører ingen endring av rettighetene beskrevet i foregående ledd.»

Styret legger saken frem for årsmøtet med følgende forslag til vedtak:

Seksjon 1 tillates bruksendret fra næringsformål (nåværende) til boligformål (fremtidig), jfr. sakens pkt. a).
Styret plikter å medvirke til gjennomføringen av bruksendringen, herunder signere alle nødvendige dokumenter.

Sameiets vedtekter endres slik det framgår av punktene i), ii) og iii) under sakens pkt b).

Sameiet er innforstått med at gjennomføring av reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd er avhengig av behandling hos plan- og bygningsetaten. Samtykke til reseksjoneringen gjelder uten tidsbegrensning.

3. RESEKSJONERING AV AREAL FRA FELLESAREAL TIL EKSKLUSIVT AREAL

Saksorientering:
Seksjon 1 disponerer i dag deler av arealene i sameiets kjeller. Arealene fremgår av plantegning for sameiets kjeller vedlagt tinglyst seksjonsbegjæring datert 17.12.1980, benevnt som «Arkiv 1». Arealet vil i det følgende bli benevnt som «Tilleggsarealet». Seksjoneringsbegjæringen ligger vedlagt som bilag 2.

Tilleggsarealet er inkludert i seksjon 1 sin sameiebrøk, og seksjon 1 disponerer Tilleggsarealet eksklusivt. Seksjon 1 dekker arealets felleskostnader, og har fullt ansvar for vedlikehold tilknyttet Tilleggsarealet. Seksjon 1 har med andre ord reelt fullstendig kontroll og ansvar for Tilleggsarealet.

Sameiet er gjort oppmerksom på at Tilleggsarealet formelt fremstår som et fellesareal for sameiet, og dermed ikke tilligger seksjon 1 sin eksklusive andel. For å bringe sameiets arealer i tråd med de reelle eier- og bruksforhold, foreslår styret at årsmøtet samtykker til at Tilleggsarealet skal reseksjoneres fra fellesareal til eksklusivt areal for seksjon 1 i henhold til eierseksjonslovens § 21 første ledd, jfr. § 49 annet ledd bokstav b.

Styret legger saken frem for årsmøtet med følgende forslag til vedtak:

> *Tilleggsarealet reseksjoneres fra fellesareal til eksklusivt areal, og tillegges seksjon 1 som tilleggsdel i henhold til eierseksjonslovens § 21 første ledd, jf. § 49 annet ledd bokstav b.*
> *Styret plikter å medvirke til at gjennomføringen av reseksjoneringen, herunder signere alle nødvendige dokumenter.*

Sameiet er innforstått med at gjennomføringen av reseksjoneringen etter eierseksjonslovens § 21 første ledd er avhengig av behandling hos plan- og bygningsetaten. Samtykke til reseksjoneringen gjelder uten tidsbegrensning.

***

Flertallskrav:
Samtlige vedtak forutsetter at det oppnås et kvalifisert flertall i sameiets årsmøte (dvs. et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer).

Vedlegg

- Bilag 1 - Ferdigattest fra Oslo kommune datert 12. august 2022 – jf Sak 2 a).
- Bilag 2 - Seksjoneringsbegjæring datert 17. desember 1980 – jf. Sak 2 b) og Sak 3
- Fullmaktsskjema

Oslo, 15.02.2023

Styret i sameiet Munthes gate 33

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT MØTE 2023

PROTOKOLL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
27.02.2023
042 – Sameiet Munthes gate 33

ORG NR 995 775 646

PROTOKOLL
fra ekstraordinært årsmøte i sameiet Munthes gate 33

Den 27.02.2023 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Munthes gate 33, gang 2.etg.

Møtet ble åpnet av Sten Rauan.

Antall hjemmelshavere representert: 10

Seksjonene var representert slik:
seksjon 1 Joachim Wolf Stensland,
seksjon 5 Erik Lundberg
seksjon 6 Sten Rauan
seksjon 9 Randolf Johansen
seksjon 10 Oscar D Gilje
seksjon 11 Trine Brevig
seksjon 14 Kjell P og Vigdis Johansen og Tone Mørkstedt

Antall godkjente fullmakter: 3

seksjon 2 Fullmektig Oscar Gilje for Sissel K Kristiansen
seksjon 8 Fullmektig Sten Rauan for Marit Lie
seksjon 13 Fullmektig Sten Rauan for Odd Kalsnes

Innkalling ble utsendt 16.02.2023 pr. kjente epostadresser

1. KONSTITUERING

A. **Status frammøtte:**

10 stemmeberettigede til stede:
7 hjemmelshavere
3 fullmakter registrert

B. **Godkjenning av innkalling**
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. **Valg av møteleder**
Til møteleder ble valgt Sten Rauan

D. **Valg av referent**
Til referent ble vagt Oscar D Gilje

E. **Valg av protokollunderskriver (sammen med møteleder)**
Til å undertegne protokollen ble valgt Randolf Johansen.

F. **Godkjenning av dagsorden**
Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Samtykke til bruksendring av seksjon 1 fra næringsformål til boligformål

Styret fremsatte følgende forslag til **vedtak**:

> *Seksjon 1 tillates bruksendret fra næringsformål (nåværende) til boligformål (fremtidig), jfr. sak 2 pkt. a).*
> *Styret plikter å medvirke til gjennomføringen av bruksendringen, herunder signere alle nødvendige dokumenter.*
>
> *Sameiets vedtekter endres slik det framgår av punktene i), ii) og iii) under sak 2 pkt. b)*

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt, og beslutningen ble fattet med «minst 2/3 flertall», jfr. vedtektenes pkt. 10.2 d) og eierseksjonslovens § 49 annet ledd pkt. d), samt eierseksjonslovens § 27.

Vedtaket innebærer at det gjøres følgende endringer i vedtektene:

i) Følgende nytt punkt 1 tredje ledd innføres:
«Sameiet består av 14 eierseksjoner, hvor samtlige seksjoner (seksjon 1 – 14) er boligseksjoner.»

ii) Punkt 4 annet ledd strykes fra vedtektene i sin helhet.
Punkt 4 annet ledd lyder som følger:
«Seksjon nr. 1 – næringsseksjonen er godkjent som både næring og bolig. Nåværende konsesjon er basert på næring. Endring må søkes kommunen. Tilslutning til dette er allerede godkjent av sameiets eiere.»

iii) Følgende nytt punkt 4 annet ledd innføres, jfr. tinglyst seksjoneringsbegjæring av 17.12.1980:
«Seksjon 1 er gitt enerett til bruk av «Terrasse nr. 1», og seksjonene 2-14 er gitt enerett til bruk av «Hage nr. 1». Rettighetene er uten tidsbegrensning. Seksjon 1 gis rett til å anvende adkomst over «Hage nr. 1» som rømningsvei.»
Seksjon 1 har siden sameiets etablering vært anvendt til næringsformål. Bruksendring av seksjon1 fra næringsformål til boligformål med virkning fra dd.mm.2023, medfører ingen endring av rettighetene beskrevet i foregående ledd.»

3. Reseksjonering av areal fra fellesareal til eksklusivt areal

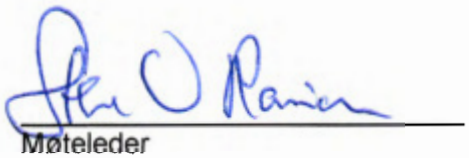
Styret fremsatte følgende forslag til **vedtak**:

> *Tilleggsarealet reseksjoneres fra fellesareal til eksklusivt areal, og tillegges seksjon 1 som tilleggsdel i henhold til eierseksjonslovens § 21 første ledd, jfr. § 49 annet ledd bokstav b.*
> *Styret plikter å medvirke til gjennomføringen av reseksjoneringen, herunder signere alle nødvendige dokumenter.*

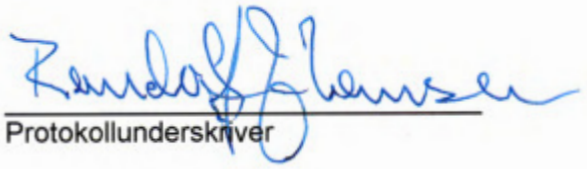
Styrets forslag ble vedtatt med 9 mot 1 stemme, og beslutningen ble fattet med «minst 2/3» flertall, jfr. vedtektenes pkt. 10.2 b og eierseksjonslovens § 49 annet ledd pkt. b).

Møtet ble deretter hevet.

Signaturer:



Møteleder



Protokollunderskriver

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

PROTOKOLL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
042 – Sameiet Munthes gate 33

ORG NR 995 775 646

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 14. MAI 2023 KL. 18:00

042 - Sameiet Munthes gate 33
Org.nr. 995 775 646

Møtested: Møtelokalet til Fjord & Partners, Indekshuset, Henrik Ibsensgate 100, Oslo

1. KONSTITUERING

a) Status frammøte:

Seksjon 1: Hege Brattlid med fullmakt fra Munthesgate 33 Eiendom as
Seksjon 4: Eivind Rodal
Seksjon 5: Erik og Jean Lundberg
Seksjon 6: Sten Rauan
Seksjon 7: Caroline Bauer og fullmektig Alf-Erik Vollen
Seksjon 8: Harald Lie med fullmakt fra Marit Lie
Seksjon 9: Randolf Johansen
Seksjon 10: Oscar D Gilje
Seksjon 11: Trine og Torstein Brevig
Seksjon 13: Odd Kalsnes

Det forelå godkjente fullmakter til;
- Sten Rauan fra seksjon 2 (Sissel K Kristiansen) og 3 (Hans Bie Lorentzen)
- Randolf Johansen fra seksjon 12 (Finn Waage-Nielsen)

13 av 14 seksjoner var representert på møtet.

b) Godkjenning innkalling

Innkallingen ble godkjent.

c) Valg av referent

Oscar D Gilje ble valgt som referent.

d) Valg av møteleder

Sten Rauan ble valgt som møteleder.

e) Valg av protokollunderskriver

Eivind Rodal ble valgt som protokollunderskriver.

f) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSBERETNING 2023 FRA STYRET

Årsmøtet fattet følgende enstemmige **vedtak:**

Årsberetningen 2023 ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2023

Årsmøtet fattet følgende enstemmige **vedtak:**

Årsregnskap 2023 ble godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet fatter følgende enstemmige **vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til kr. 40.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte.

5. VALG AV STYREMEDLEMMER

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for perioden 2024 – 2025.

Som styreleder ble Sten Rauan enstemmig gjenvalgt for 2 år.

Som styremedlem ble Odd Kalsnes enstemmig gjenvalgt for 2 år.

Som varamedlem ble foreslått Gudbjørn Østbye og Eivind Rodal.

Ved votering fikk Gudbjørn Østbye 6 stemmer og Eivind Rodal 7 stemmer. Eivind Rodal ble dermed valgt som nytt varamedlem for 2 år.

6. REVISJON AV SAMEIETS HMS-SYSTEM – MÅLSETTING

Årsmøtet fatter følgende enstemmige **vedtak:**

Målsetting for sameiets HMS-arbeid for perioden 2024 – 2026 tiltres.

7. INNKOMNE FORSLAG

Forslag om endring av godtgjørelse til styreleder – forslagsstiller Erik Lundberg

Årsmøtet fattet følgende **vedtak:**

Styret gis fullmakt til å fastsette tilleggsgodtgjørelse til styremedlem og varamedlem når denne påtar seg oppgaver som går ut over normal drift og forvaltning. Det kan avtales

godtgjørelse med kr. 450,- pr. time innenfor en totalramme på inntil 100 timer pr. år. Godtgjørelsen anvises av to av styrets øvrige medlemmer.

Vedtaket ble fattet med 11 mot 2 stemmer.

8. AVKLARING AV ANSVARSFORHOLD VED FORESTÅENDE REHABILITERING AV BALKONGER, TERRASSER OG FASADER

Årsmøtet fattet følgende **vedtak**:

1. Forestående vedlikehold med rehabilitering av balkonger, terrasser og fasader er å anse som vedlikehold av fellesarealer, og inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, jfr. vedtektenes pkt. 5.

   Punktet ble vedtatt med 12 mot 1 stemme.

2. Kostnadene med rehabiliteringen blir å fordele på seksjonseierne etter sameiebrøk, jfr. vedtektenes pkt. 8.

   Punktet ble vedtatt med 12 mot 1 stemme.

9. SPØRSMÅL OM UTSKIFTING AV VINDUER OG BALKONG-/TERRASSEDØRER

Erik Lundberg fratrådte årsmøtet før behandling av sak nr. 9. Sten Rauan ble gitt fullmakt til å stemme for ham, ref. vedtektenes pkt. 10.3.

Årsmøtet fatter følgende **vedtak**:

Sameiet utsetter utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med seksjon 14 om tidlig gjennomføring av utskiftingen, se pkt. a) i utredningen.

Vedtaket ble fattet med 11 mot 1 stemme. 1 stemme var blank.

* * *

Årsmøtet ble gjennom vedlegg til sakslisten, orientert om styrets budsjett for 2024.

Årsmøtet ble hevet kl. 20:10.

Møteleder

protokollunderskriver

INNKALLING 2024

INNKALLING
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
042 Munthes gate 33

ORG NR 995 775 646

Sameiet Munthes gate 33
Innkalling til ordinært årsmøte 2024
Dato: 14.05.2024 kl.18:00

Sted: Møtelokalet til Fjord & Partners, Indekshuset,
Henrik Ibsensgate 100, 0255 Oslo

---

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
   b. Godkjenning innkalling
   c. Valg av referent
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av protokollunderskrivere
   f. Godkjenning av dagsorden

2. **Årsberetning 2023 fra styret** – se vedlegg nr. 1

   Forslag til vedtak: *Årsberetning 2023 godkjennes*.

3. **Årsregnskap 2023** – se vedlegg nr. 2

   Forslag til vedtak: *Årsregnskap 2023 godkjennes.*

4. **Godtgjørelse til styret**

   a. Det foreslås ingen endringer fra forrige årsmøte hvor man fastsatte honorar på kr. 40.000 som styret selv fordeler iht. fordeling av oppgaver.

   Forslag til vedtak: *Styrehonorar fastsettes til kr. 40.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte*.

5. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Sten O Rauan	Tjærildvn. 11, 3222	2022 – for 2 år
Styremedlem	Odd Kalsnes	M33	2022 – for 2 år
Styremedlem	Erik Lundberg	Ingierstrandsvn 80, 1420	2023 – for 2 år
Varemedlem	Trine Brevig	M33	2023 – for 1 år

   Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

6. **Revisjon av sameiets HMS-system – målsetting**

   Styret har revidert sameiets system for internkontroll av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. HMS-systemet ble sist gjennomgått av årsmøtet i 2021, og rutiner for kartlegging,

risikovurdering og utarbeidelse av handlingsplaner er siden gjennomført etter disse rutinene. Styret ser behov for å oppdatere målsetting og deler av gjeldende rutiner, og foreslår at årsmøtet legger følgende målsetting til grunn for sitt HMS-arbeid for perioden 2024 – 2026;

Hovedmål:
- Sameiets virksomhet skal gjennomføres uten skader på personer, bygning eller natur.
- Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhetsarbeid planlegges, utøves og kontrolleres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

Delmål:
- Styret skal revidere gjeldende HMS-system hvert tredje år, første gang 2024.
- Kartlegging og risikovurdering av HMS-forhold skal gjennomføres hvert 2.år.
- Handlingsplaner basert på kartleggingen skal oppdateres innen 31.12. hvert år.

Forslag til vedtak: *Målsetting for sameiets HMS-arbeid for perioden 2024 – 2026 tiltres.*

7. Innkomne forslag

1. Forslag om endring av godtgjørelse til styreleder

Seksjonseier Erik Lundberg har fremmet forslag om endring av godtgjørelse til styreleder. Forslagsstillers redegjørelse og innstilling følger innkallingen som vedlegg nr. 4.

Lundberg forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å fastsette tilleggsgodtgjørelse til styreleder når denne påtar seg oppgaver som går ut over normal drift og forvaltning. Det kan avtales godtgjørelse med kr. 450,- pr. time innenfor en totalramme på inntil 100 timer pr. år. Godtgjørelsen anvises av to av styrets øvrige medlemmer.

8. Avklaring av ansvarsforhold ved forestående rehabilitering av balkonger, terrasser og fasader

Styret har gjort sameiet kjent med registrert behov for rehabilitering av bygningens balkonger, terrasser og fasader. Det er reist spørsmål om det er sameiet eller den enkelte seksjonseier som har ansvaret for denne type vedlikehold, samt om hvordan kostnadene for dette skal fordeles. Det vises til styrets redegjørelse og innstilling som følger innkallingen som vedlegg nr.5.

Forslag til vedtak:

1. *Forestående vedlikehold med rehabilitering av balkonger, terrasser og fasader er å anse som vedlikehold av fellesarealer, og inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, jfr. vedtektenes pkt. 5.*

2. *Kostnadene med rehabiliteringen blir å fordele på seksjonseierne etter sameiebrøk, jfr. vedtektenes pkt. 8.*

9. Spørsmål om utskifting av vinduer og balkong- og terrassedører

Sameiets vedlikeholdsplan angir 2028/29 som aktuelt tidspunkt for å skifte ut byggets vinduer og balkong-/terrassedører. Med henvisning til sameiets planer om rehabilitering av balkonger, terrasser og fasader, samt vinduenes alder og tilstand, har styret funnet grunnlag for å vurdere utskiftning allerede nå.

Enkelte seksjonseiere har pekt på dagens høye rente- og materialkostandsnivå, og derfor oppfordret styret til å utsette arbeidet.

Styrets utredning av saken følger innkallingen som vedlegg nr. 6.

Det vises i utredningen til 2 alternative hovedmodeller når det gjelder sameiets utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører.

Årsmøtet bes om å ta stilling til valg av modell.

Enten;

1) *Sameiet skifter ut alle vinduer og balkong-/terrassedører i samsvar med vedtektenes pkt. 5, 9.ledd. Tiltaket er å anse som felleskostnad, og fordeles etter sameiebrøk, jfr. vedtektenes pkt. 8, 1.ledd.*

    1.1. *Styret gis fullmakt til å inngå avtale med seksjon 14 om tidlig gjennomføring av utskiftingen, se pkt. a) i utredningen.*
    1.2. *Styret gis fullmakt til å inngå avtale med seksjons 1 om utsettelse av utskiftingen, se pkt. b) i utredningen.*

eller;

2) *Sameiet utsetter utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører i 4-6 år, under forutsetning av at styret organiserer og gjennomfører felles vedlikehold av de vinduene som er i dårlig forfatning. Kostnaden for dette viderefaktureres seksjonseierne etter «forbruk», med mindre berørte seksjonseiere velger å gjøre arbeidet selv.*

    Styret gis fullmakt til å inngå avtale med seksjon 14 om tidlig gjennomføring av utskiftingen, se pkt. a) i utredningen.

******

Vedlegg

1. Styrets årsmelding 2023
2. Årsregnskap 2023
3. Budsjett 2024 – sendes årsmøtet til orientering
4. Dokumentasjon SAK 7 - forslag fra seksjonseier Erik Lundberg
5. Dokumentasjon SAK 8 - Avklaring av ansvarsforhold …..
6. Dokumentasjon SAK 9 – Spørsmål om utskifting av vinduer …..
7. Fullmaktsskjema

Oslo 03.05.2024

Styret i sameiet Munthes gate 33

ÅRSMELDING MED REGNSKAP.



042 - Sameiet Munthes gate 33

Budsjett

2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____

Sten Olaf Rauan

Dokumentet er elektronisk signert

042 - Sameiet Munthes gate 33
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	1 117 000	1 044 000
Kapitalinntekter	52 000	49 000
Andre inntekter	-	-3 000
Sum driftsinntekter	**1 169 000**	**1 090 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	40 000	40 000
Personalkostnader	6 000	6 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	342 000	307 000
Kabel-TV/Internett	92 000	86 000
Renhold	42 000	35 000
Energi og brensel	80 000	95 000
Andre driftskostnader	26 000	17 000
Revisjonshonorar	-	-
Forretningsførerhonorar	35 000	25 000
Konsulenthonorar	145 000	165 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	138 000	112 000
Kommunale avgifter	160 000	155 000
Kontingenter	2 000	2 000
Sum driftskostnader	**1 108 000**	**1 045 000**
Driftsresultat	61 000	45 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	3 000	-
Finanskostnader	22 000	-
Resultat finansposter	-19 000	-
Årsresultat	**42 000**	**45 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	42 000	45 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-30 000	-30 000
Endring i disponible midler	**12 000**	**15 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	406 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	25 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**458 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Seksjon	**Antall**	**Dagens andel**	**Budsjett**
1	1	30 290	32 410
2	1	2 331	2 494
3	1	2 262	2 420
4	1	1 655	1 771
5	1	1 859	1 989
6	1	1 859	1 989
7	1	1 928	2 063
8	1	5 880	6 292
9	1	5 410	5 789
10	1	5 207	5 571
11	1	2 567	2 747
12	1	2 500	2 675
13	1	6 016	6 437
14	1	8 660	9 266
Antall andeler	14		
Sum andel felleskostnader		**78 424**	**83 914**
Endring felleskostnader			7,0 %

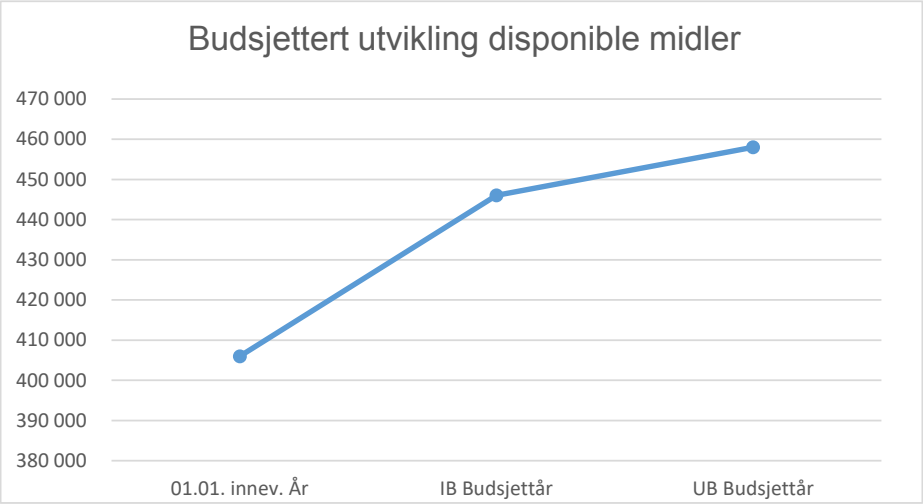
Konto	**Type**	**Antall**	**Nåværende fakturering**		**Nytt budsjett/mnd**		**Budsjettår**	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		78 424	941 088	-	-	**1 006 964**	
3110	Kabel-tv	14	513	86 184	549		**92 217**	*
3121	Garasje	8	176	16 896	188		**18 079**	*
			Sum	1 044 168			**1 117 260**	

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Dokumentet er elektronisk signert

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-3 000
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	29 533	29 863
3107	Kapitalinntekter renter	21 987	19 532
	Sum kapitalinntekter	51 520	49 395

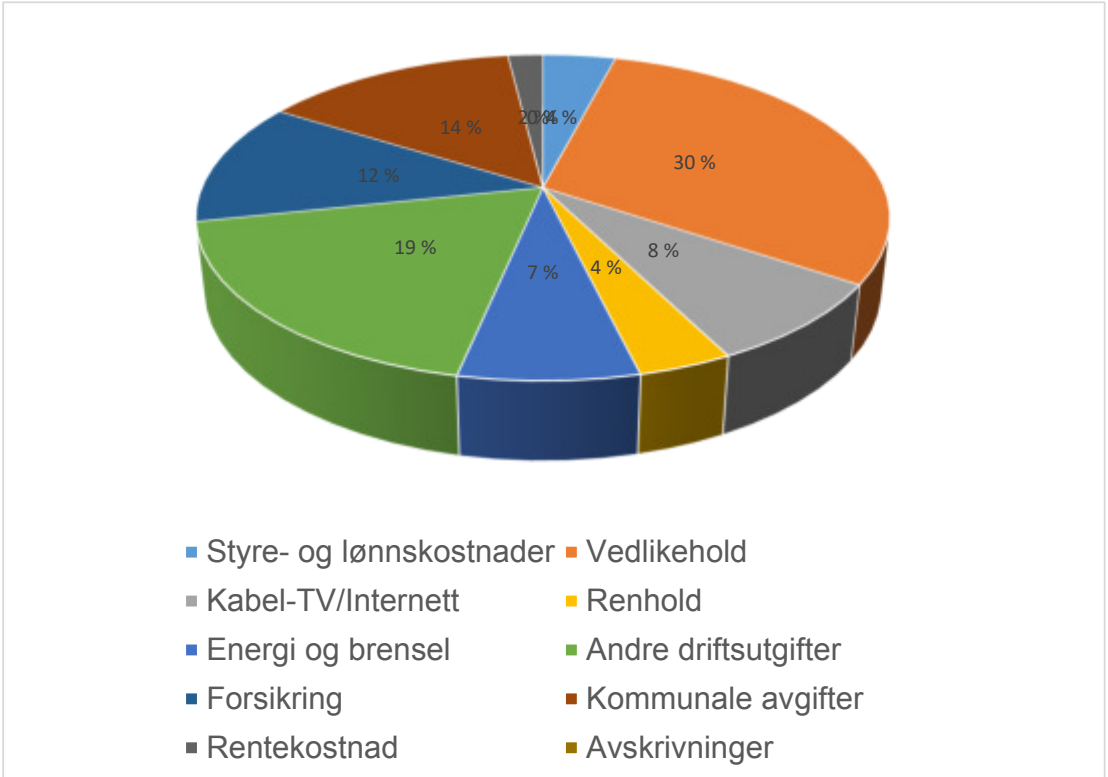


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	-
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**40 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	5 640
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**5 640**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**45 640**

Fordeling kostnader



Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	130000
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	**130 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	3 210	3 000	3 000	3 000	**3 000**
6310	Leie container/søppelkjøring	0	1 000	1 000	0	**1 000**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	194 035	160 000	155 000	136 006	**160 000**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	**0**
6340	Elektrisk energi	71 185	80 000	95 000	49 896	**80 000**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0	**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	**0**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	44 994	42 000	35 000	31 538	**42 000**
6361	Renhold inneareal	0		0	0	**0**
6400	Leie maskiner	0	12 000	0	0	**12 000**
6410	Leie inventar	0		0	0	**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	920	3 000	3 000	645	**3 000**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	0		0	0	**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	130 000	130 000	147 000	79 388	**130 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	0		10 000	0	**0**
6603	Elektro	11 245	10 000	10 000	7 882	**10 000**
6604	Utvendig anlegg	61 191	25 000	5 000	42 891	**25 000**
6605	Heiskostnader	27 188	30 000	30 000	19 057	**30 000**
6607	Driftsmaterialer	2 096	3 000	3 000	1 469	**3 000**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	**0**
		Forslag		Budsjett	Reell kostnad	Vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	budsjett	Nytt beløp	Innev. År	Pr.30.09. innev.år		budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0		**0**
6610	Leie vaktmester	72 954	76 000	78 000	51 136		**76 000**
6611	Malingsarbeid	0		0	0		**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	12 920	45 000	10 000	9 056		**45 000**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0		**0**
6614	Garasjeanlegg	3 350		3 500	2 348		**3 350**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		1 200	0		**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0		**0**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0		**0**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0		**0**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	0		0	0		**0**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	5 243	2 100	1 680	3 675		**2 100**
6705	Honorar forretningsførsel	34 775		25 364	24 375		**34 775**
6706	Honorar konsulent	138 036	145 000	165 000	96 754		**145 000**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	0		0	0		**0**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	1 367	20 000	10 000	958		**20 000**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	1 000	1 000	0		**1 000**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0		**0**
6900	Telefon	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	92 217		86 265	63 974		**92 217**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	282		0	198		**282**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Medlemskap Huseierne	1 890	2 000	1 891	1 990		**2 000**
7500	Forsikringspremie	128 113		102 113	85 031		**128 113**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	0	10 000	10 000	0		**10 000**
7710	Styre- og generalforsamling	161		0	113		**161**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0		**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	2 979		2 197	2 088		**2 979**
7780	Velferd	0		0	0		**0**
7790	Andre driftskostnader	0		0	0		**0**
	Sum	**1 040 352**	**800 100**	**995 211**	**713 468**		**1 061 978**

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	406 000	446 000	458 000
Egenkapital	69 236	139 236	181 236

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	323 953	Kortsiktig gjeld	111 732
1935	Plasseringskonto	91 052	Langsiktig gjeld	336 368
1500	Kortsiktige fordringer	102 330	Sum gjeld	448 100
	Sum omløpsmidler	**517 335**	**Sum egenkapital og gjeld**	**517 337**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd*	2 732
8060	Purregebyr/renter beboere	-
8071	Utbytte Gjensidige	0
Sum finansinntekter		**2 732**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 % *

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
1 000 000	DNB	260 229	6,95 %	18 322	25 219
2 000 000	DNB	45 281	6,45 %	3 665	4 313
	Sum rentekostnader i budsjettår		**21 987**		
	Finanskostnad i budsjettår		**21 987**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**29 533**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		0	-	

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1213.62.53334
Opprinnelig lån	1 000 000
Restlån per. 01.01.	260 229
Rente	6,450 %
Avdrag budsjettår	25 219
Rente budsjettår	17 021
Sum kapitalkostnad	42 240
Rente ved justering	18 322

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings- nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital- kostnader/ mnd
1	4 560	0,9102	236 855	1 913	1 390	3 303
2	0	0,0000	-	-	-	-
3	0	0,0000	-	-	-	-
4	0	0,0000	-	-	-	-
5	0	0,0000	-	-	-	-
6	0	0,0000	-	-	-	-
7	0	0,0000	-	-	-	-
8	0	0,0000	-	-	-	-
9	0	0,0000	-	-	-	-
10	0	0,0000	-	-	-	-
11	0	0,0000	-	-	-	-
12	450	0,0898	23 374	189	137	326
13	0	0,0000	-	-	-	-
14	0	0,0000	-	-	-	-
Sum	**5 010**	**1,0000**	**260 229**	**25 219**	**18 322**	**43 541**

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1213.48.88545
Opprinnelig lån	2 000 000
Restlån per. 01.01.	45 281
Rente	5,950 %
Avdrag budsjettår	4 313
Rente budsjettår	3 439
Sum kapitalkostnad	7 752
Rente ved justering	3 665

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings- nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital- kostnader/ mnd
1	0	0,0000	-	-	-	-
2	0	0,0000	-	-	-	-
3	0	0,0000	-	-	-	-
4	0	0,0000	-	-	-	-
5	0	0,0000	-	-	-	-
6	0	0,0000	-	-	-	-
7	0	0,0000	-	-	-	-
8	0	0,0000	-	-	-	-
9	0	0,0000	-	-	-	-
10	0	0,0000	-	-	-	-
11	0	0,0000	-	-	-	-
12	450	1,0000	45 281	359	305	665
13	0	0,0000	-	-	-	-
14	0	0,0000	-	-	-	-
Sum	**450**	**1,0000**	**45 281**	**4 313**	**3 665**	**7 978**

Dokumentet er elektronisk signert

042 - Budsjettf...

Name	Date
Rauan, Sten Olaf Olsen	**2023-12-04**

Identification



Rauan, Sten Olaf Olsen

SIGNICAT

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

ÅRSMELDING MED REGNSKAP



ÅRSREGNSKAP 2023

042 - Sameiet Munthesgate 33

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 108 321	1 481 215	1 097 577	1 170 978
Sum innkrevde felleskostnader		**1 108 321**	**1 481 215**	**1 097 577**	**1 170 978**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	40 000	30 000	40 000	40 000
Personalkostnader	2	5 640	4 230	5 640	5 640
Vedlikehold og reparasjoner	3	379 909	683 267	306 500	342 350
Kabel-TV/Internett		85 313	80 041	86 266	94 416
Renhold		41 045	33 337	35 000	42 000
Energi og brensel	4	72 809	90 859	95 000	80 000
Andre driftskostnader	5	21 518	39 073	17 077	25 523
Forretningsførerhonorar		32 500	23 660	25 364	34 775
Konsulenthonorar		104 192	8 719	165 000	145 000
Forsikring		111 630	100 742	112 113	138 113
Kommunale avgifter	6	191 823	143 300	155 000	160 000
Kontingenter		1 990	1 890	1 890	2 000
Sum driftskostnader		**1 088 368**	**1 239 118**	**1 044 849**	**1 109 817**
DRIFTSRESULTAT		**19 952**	**242 097**	**52 728**	**61 162**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	5 601	15	0	2 732
Finanskostnader	8	20 446	19 283	19 532	21 987
Netto finansposter		**-14 845**	**-19 268**	**-19 532**	**-19 255**
ÅRSRESULTAT		**5 108**	**222 828**	**33 196**	**41 906**
Overføringer					
Til annen egenkapital		5 108	222 828	0	0
SUM OVERFØRINGER		**5 108**	**222 828**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	56 416
Andre kortsiktige fordringer	9	41 417	45 914
Sum fordringer		41 417	102 330
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	376 755	415 007
Sum omløpsmidler		**418 172**	**517 337**
SUM EIENDELER		**418 172**	**517 337**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	74 344	69 236
Sum egenkapital		**74 344**	**69 236**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	307 911	336 368
Sum langsiktig gjeld		**307 911**	**336 368**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 883	99 764
Annen kortsiktig gjeld	14	10 035	11 968
Sum kortsiktig gjeld		**35 918**	**111 732**
Sum gjeld		**343 828**	**448 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**418 172**	**517 337**

Oslo, 31.12.2023
042 - Sameiet Munthesgate 33

Sten Olaf Olsen Rauan	Odd Kalsnes	Erik Cæsar Lundberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 0 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	941 088
Andre inntekter	14 760
Kabel-TV	86 184
Kapitalinnntekter avdrag	29 865
Kapitalinntekter renter	19 528
Leie garasje	16 896
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 108 321**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	40 000
Styrehonorar	**40 000**
Arbeidsgiveravgift	5 640
Personalkostnader	**5 640**
Sum Personalkostnader	**45 640**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Driftsmaterialer	1 469
Elektro	7 882
Garasjeanlegg	6 860
Heiskostnader	22 023
Leie vaktmester	68 898
Reparasjon og vedlikehold	214 847
Utvendig anlegg	42 891
Vedlikehold uteareal	958
Ventilasjonsanlegg	14 081
Sum Vedlikehold	**379 909**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	72 809
Sum Energi og brensel	**72 809**

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	910
Annen kostnad transportmidler	414
Bankgebyrer	2 641
Beboerportal	4 200
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	9 408
Leie lokale	3 000
Porto	198
Styre- og generalforsamling	113
Verktøy, utstyr m.m.	645
Øreavrunding	-10
Sum Andre driftskostnader	**21 518**

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	191 823
Sum Kommunale avgifter	**191 823**

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	5 601
Sum Finansinntekter	**5 601**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Renter lån 1213.48.88545	3 530
Renter lån 1213.62.53334	16 916
Sum Finanskostnader	**20 446**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	41 417
Sum Andre kortsiktige fordringer	**41 417**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 8200.01.71723	283 504
Plasseringskonto 1503.96.03605	93 250
Skattetrekkskonto	2
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**376 755**

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	69 236	69 236
Årets resultat	5 108	5 108
Egenkapital 31.12.	**74 344**	**74 344**

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**405 605**	**354 064**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	5 108	222 828
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-28 458	-171 287
Årets endring i disponible midler	**-23 350**	**51 541**
Disponible midler 31.12	**382 254**	**405 605**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	418 172	517 337
Kortsiktig gjeld	35 918	111 732
Disponible midler	**382 254**	**405 605**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Dnb 1213.48.88545		
Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2017	2 000 000	
Nedbetalt i år	4 126	
Lånesaldo 31.12		45 632
DNB lån 1213.62.53334		
Renter 31.12.23: 6,45%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2018	1 000 000	
Nedbetalt i år	24 332	
Lånesaldo 31.12		262 279
SUM LANGSIKTIG GJELD		**307 911**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	2023
Annen påløpt kostnad	7 539
Forskudd fra kunder	1 553
Påløpt rente	943
Sum Annen kortsiktig gjeld	**10 035**

Dokumentet er elektronisk signert

042 - Årsregnsk...

Name	Date
Kalsnes, Odd	**2024-03-21**

Identification

bankID Kalsnes, Odd

Name	Date
Lundberg, Erik Cæsar	**2024-03-21**

Identification

bankID Lundberg, Erik Cæsar

Name	Date
Rauan, Sten Olaf Olsen	**2024-03-21**

Identification

bankID Rauan, Sten Olaf Olsen

SIGNICAT

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

ÅRSMELDING MED REGNSKAP

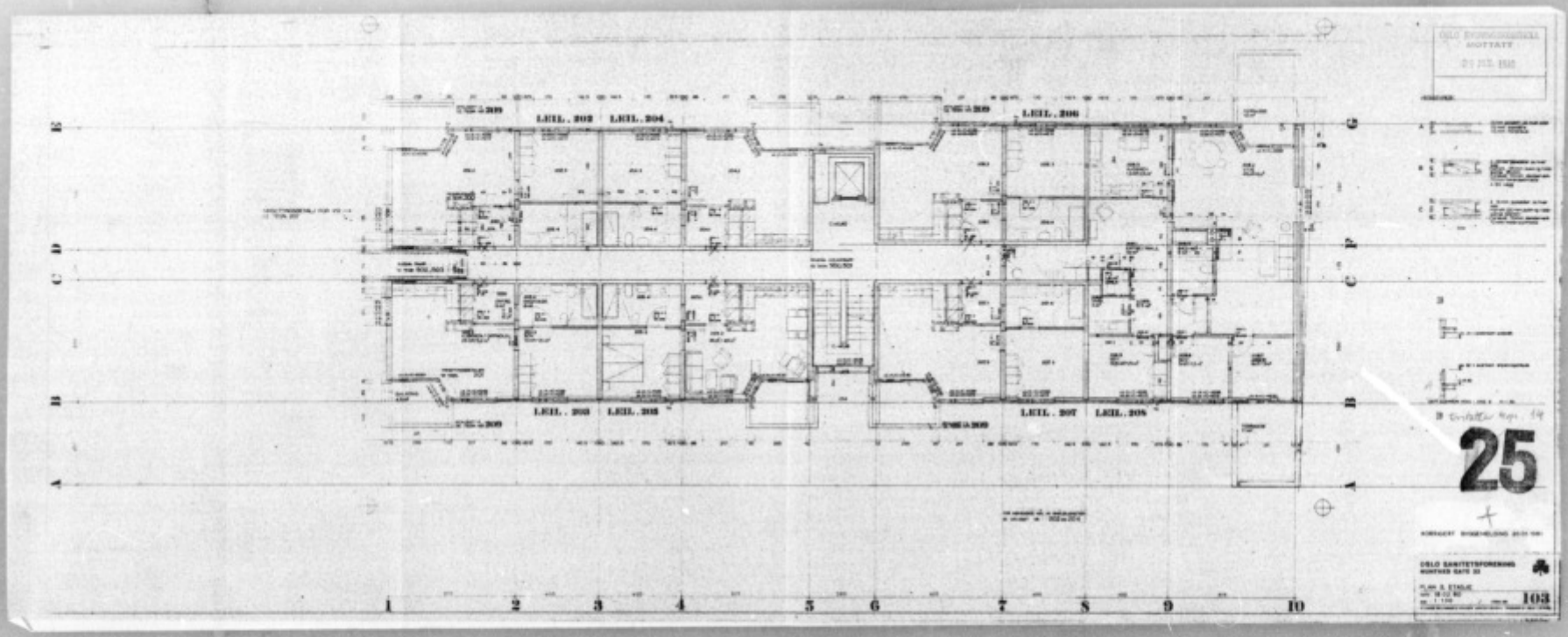
Budsjett

042 - Sameiet Munthes gate 33

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	1 077 443	
Andre inntekter	154 308	
Sum driftsinntekter	**1 231 751**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	45 318	
Driftskostnader	1 144 400	
Sum kostnader	**1 189 718**	
Driftsresultat	42 033	
Finansposter		
Finansinntekter	6 744	
Finanskostnader	14 985	
Sum finansposter	**21 728**	
Resultat før lån er hensyntatt	**63 761**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	24 147	
Resultat etter avdrag på lån	**39 613**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

MUNTHES GATE 33 - BOLIGBLOKK - PLAN 2 ETG - 1981.PDF



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

MUNTHES GATE 33 - BRUKSENDRING AV 1. ETASJE FRA KONTOR

ODIN PROSJEKTERING AS
Gladengveien 3B
0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.08.2022
Sondre Bødal	202009391 - 59 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	MUNTHES GATE 33	Eiendom:	212/623/0/0
Tiltakshaver:	MUNTHESGATE 33 EIENDOM AS	Søker:	ODIN PROSJEKTERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Munthes gate 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til omsorgsboliger, mottatt 07.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009391			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	04.06.2020	1/16
Snitt	A30-1	09.06.2020	1/26
Snitt	E-3	09.02.2021	19/22
Fasader sørøst og nordøst	E-5	09.02.2021	19/24
Fasader nordvest og sørvest	E-4	16.03.2021	31/6
Plan Kjeller	E-1	16.03.2021	58/4
Plan 1. etasje	E-2	16.03.2021	58/5

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

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
MUNTHESGATE 33 EIENDOM AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

MUNTHES GATE 33 - BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 * 1150 60

KOPI

Oslo, den
16. oktober 1981

GH/SR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Munthes gate 33, Oslo 2

Journalnr.
79/2370

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.9.81

Bygningens art
Boligblokk m/kontor og garasje

Byggherre
Oslo Sanitetsforening, Bergstien 5, Oslo 1

Byggemelder
Eliassen og Lambertz-Nilsen, Rådhusgaten 21, Oslo 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Gunnar Martinsen, Økernvn. 9, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

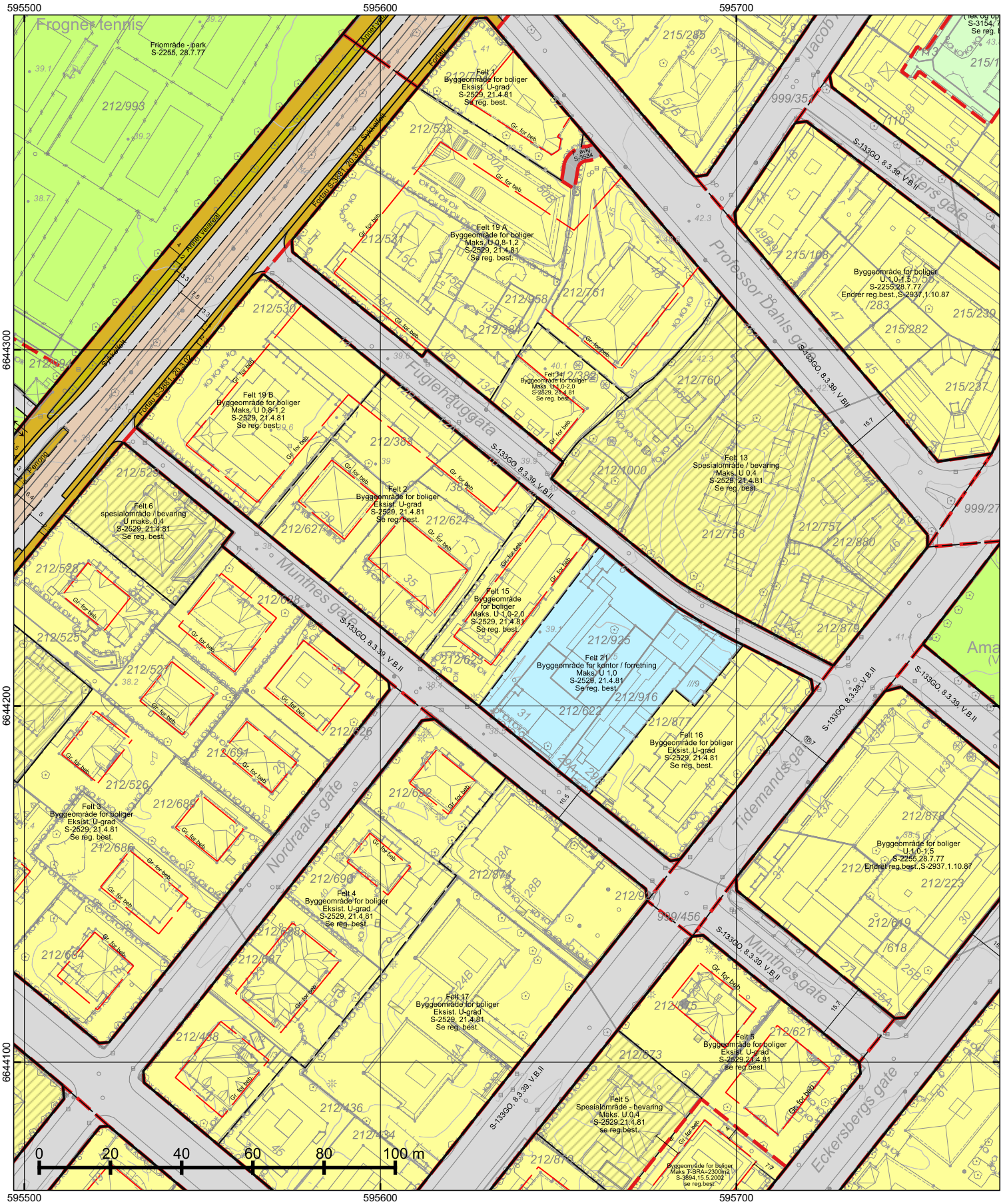
For bygningssjefen

Overingeniør
G. Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1--2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. Anbefvd.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

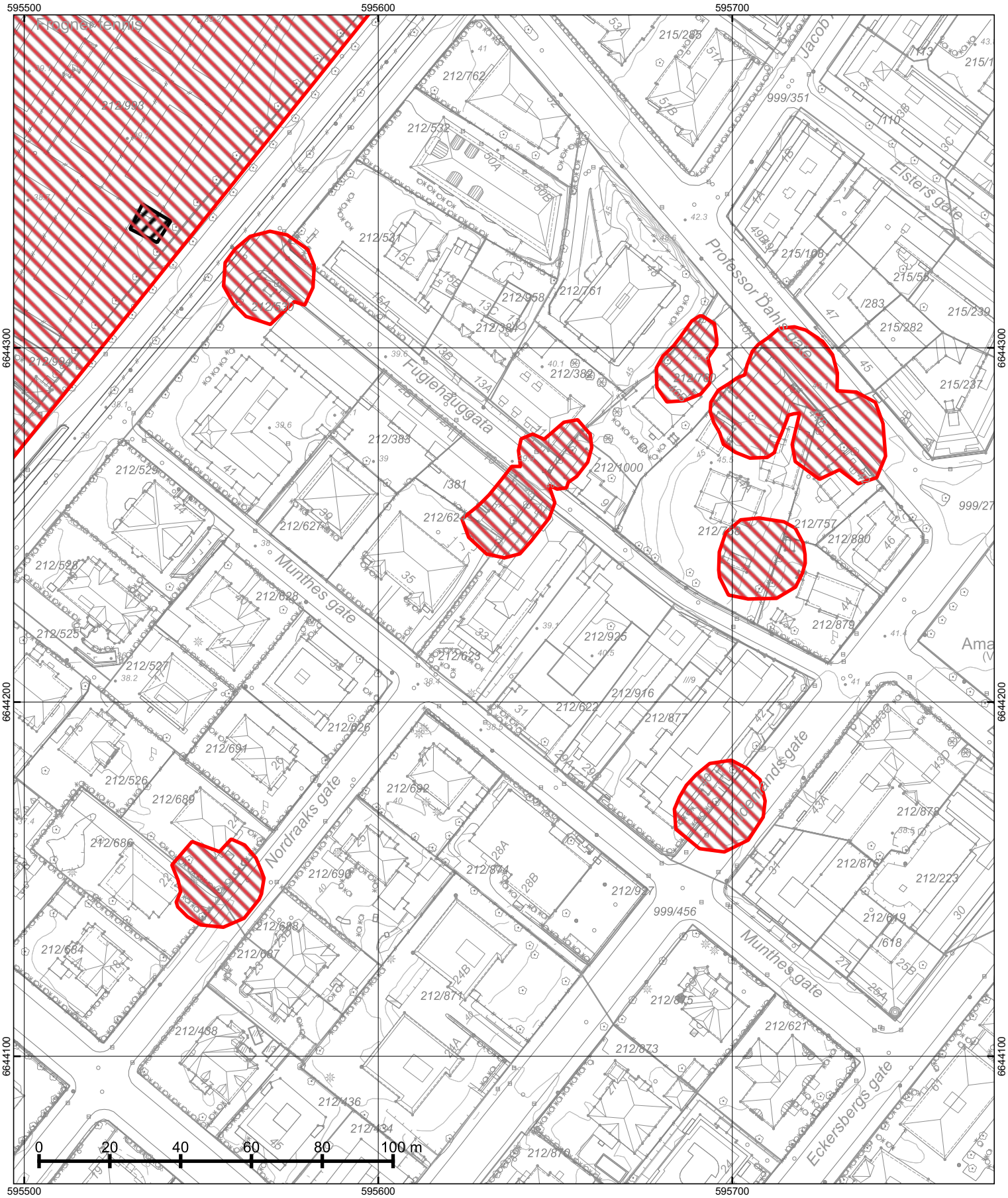
PlottID/Best.nr: 140062/ 86508175
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272
Adresse: MUNTHES GATE 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/623

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

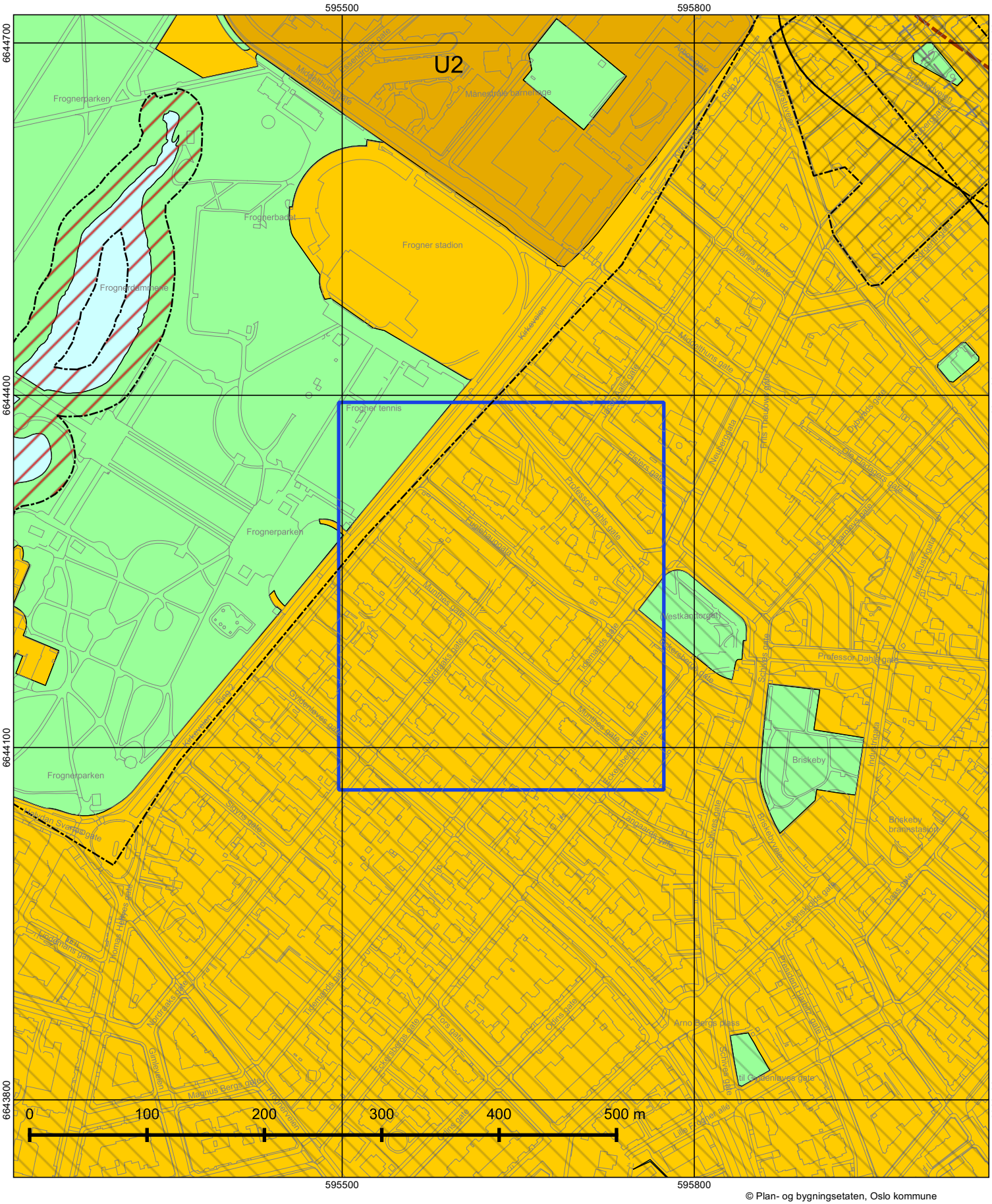
Dato: 21.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140062/ 86508175
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272
Adresse: MUNTHES GATE 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/623

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140062/86508175
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ORTOFOTO

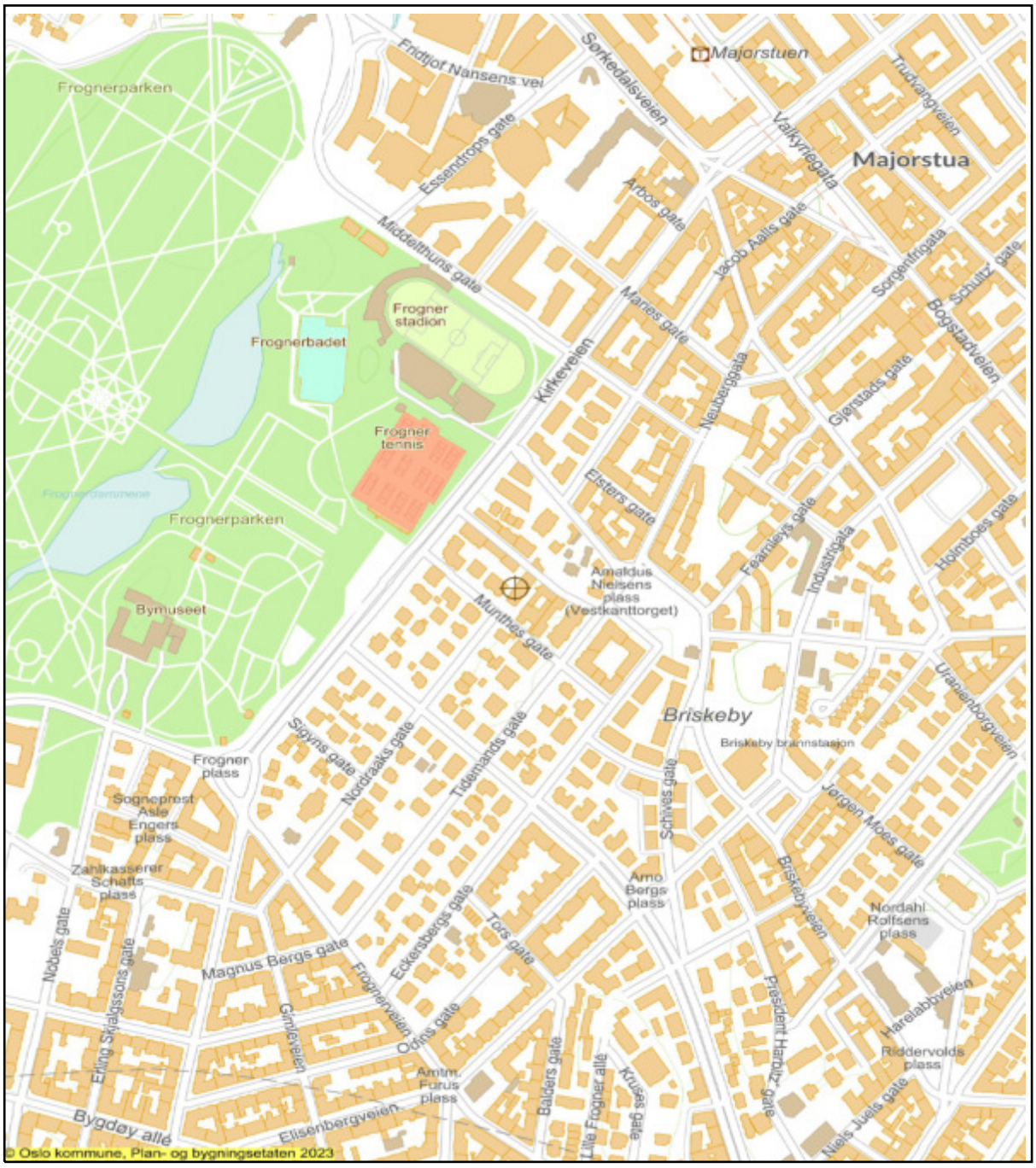


Munthes gate 33 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.03.2025

OVERSIKTSKART_A4.PDF

Oversiktskart

Adr.:	Munthes gate 33	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 623	Skolekrets (2020/2021):	Majorstua



Dato: 21.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Erland Morud
MUNTHES GATE 33

Dato: 21.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508175
8392337

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 623

Vi viser til bestilling av 20250321 for MUNTHES GATE 33.

GNR. 212 BNR. 623

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.07.1879.

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

1185 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

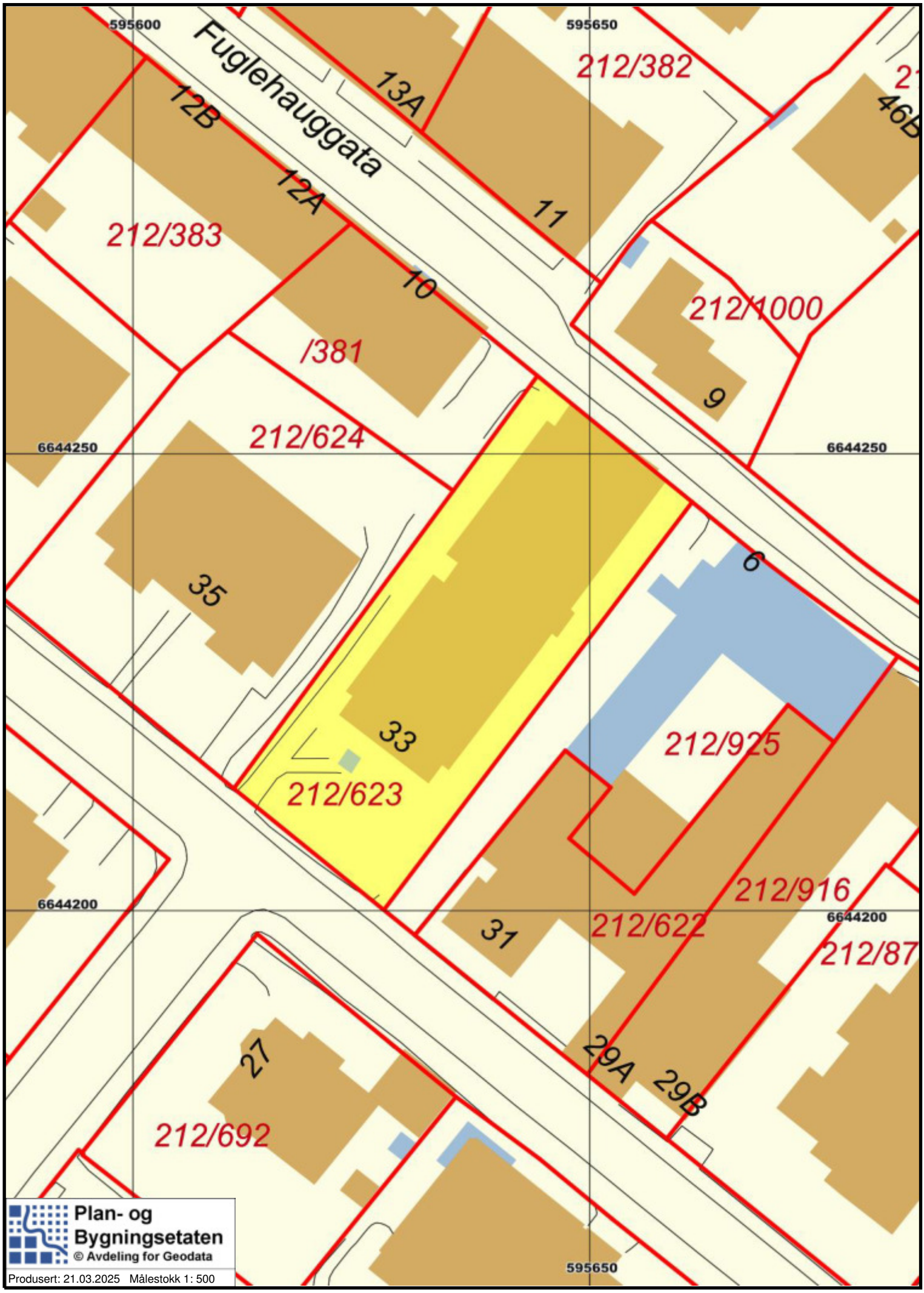
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595600
595650
Fuglehauggata
13A
212/382
12B
12A
11
212/383
10
/381
212/1000
9
212/624
6644250
6644250
35
6
33
212/623
212/925
6644200
6644200
212/916
31
212/622
212/87
27
29A
29B
212/692
595650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.03.2025 Målestokk 1: 500

NABOLAGSPROFIL_PORTRETT

Munthes gate 33

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.2 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	19 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vigelandsparken Linje 12N, 20	3 min 0.2 km
Vigelandsparken Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	26 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

BARNEHAGER

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	5 min
Kiwi Briskeby	7 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	9 min
Vitusapotek Briskeby	7 min
Briskeby Vinmonopol	9 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Frogner stadion	5 min
Barry´s Colosseum	8 min
Artesia Trening	8 min

«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

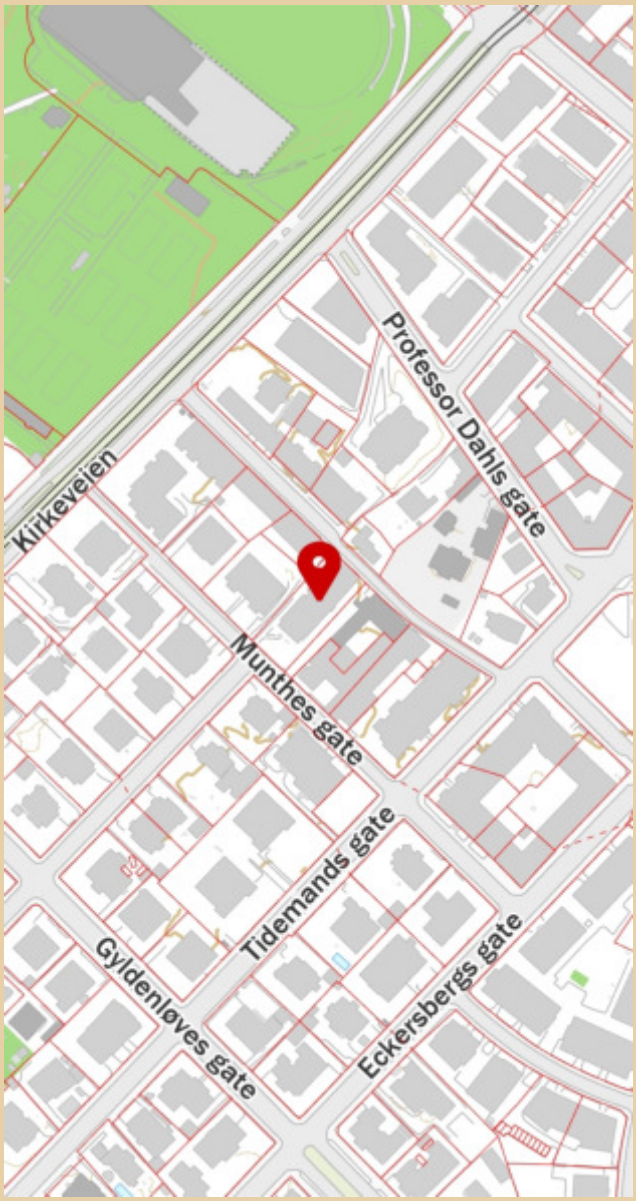
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Munthes gate 33
Gnr. 212 Bnr. 623 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0230

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: / 90 72 59 50

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.

Notater

Notater