PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MUNTHES GATE 35

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Munthes gate 35 , 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 624, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11893-1453 **Referansenummer:** XJ3088

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:**

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Eiolf Rasmussen

eiolf.rasmussen@tek-norge.no

917 56 412

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett
Overflater vegger med malt strietapet
Overflater himling med malte slette flater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2009 (Eiers opplysning)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 1997/98
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er innredet med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. stoppekran er i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i trappegang
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

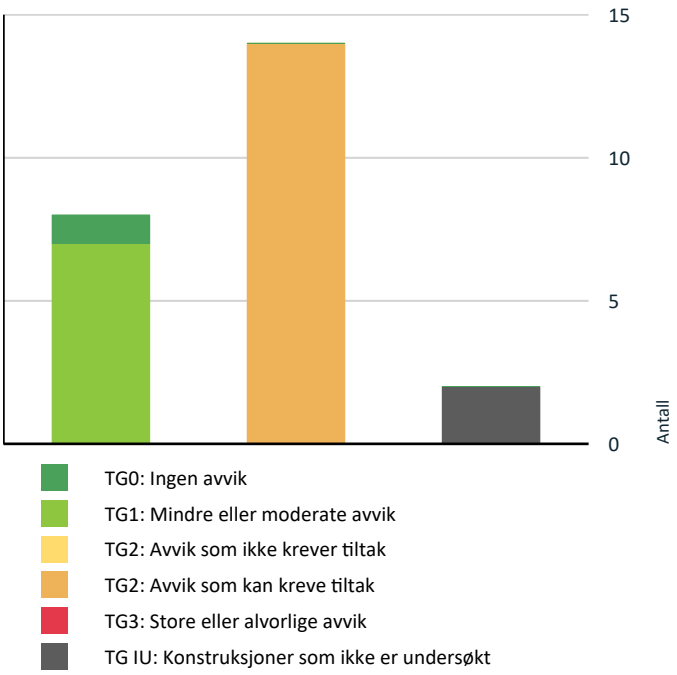
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er vinduer som subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Lyd og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue

Rekkverkshøyde målt til 0,85 meter.

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

Rekkverk har løsnet fra innfesting.

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

Balkong bør rettes opp og rekkverk bør festes.
Det er ukjent om hvem som har ansvar for utbedring av dette. Ytterligere undersøkelser anbefales.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett
Overflater vegger med malt strietapet
Overflater himling med malte slette flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflater.
Malings flass på vegg i kjøkken
Det er bom lyd (hulrom) på murpuss i tak mot yttervegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bruksslitasjen og glippene på parkettgulvene er mest kosmetisk. Ingen umiddelbare tiltak.
Malingsflass på vegg i kjøkken bør utbedres for å hindre utvikling av skade.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak murpuss i tak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.
Leilighet trenger vedlikehold av malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet i stue

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2009 (Eiers opplysning)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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

Det er åpent i vegg under servant. Badet er utett ved en evt lekkasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På et bad er membranen et svært viktig sjikt som hindrer vann i å trenge inn i veggkonstruksjonen. Vann kan trenge inn i konstruksjonen.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov for utbedring, men det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med en oppgradering av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fra 1997/98. (opplysning fra tidligere rapport)
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er frittstående hvitevarer.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskade under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplaten bør fuktbeskyttes for å hindre utvikling av skade

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har utblåsing i kjøkkenskap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk er med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er innredet med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. stoppekran er i kjeller.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

TG 2 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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i trappegang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja ja i eierstid

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja i eierstid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

11.08 2023 Avsluttet tilsynssak fra Elvia. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

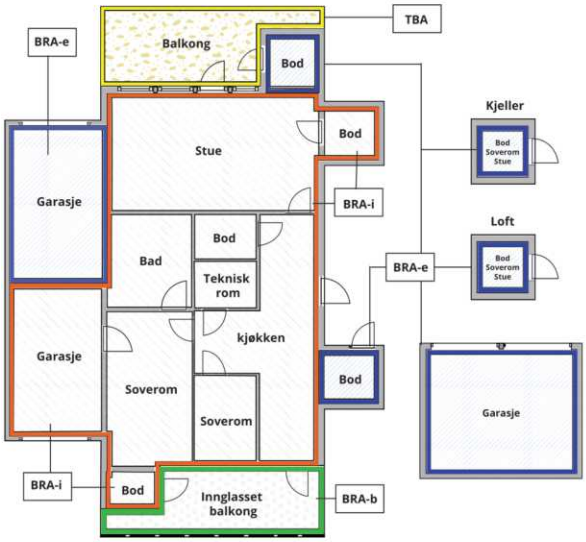
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	75			75	3		75
Kjeller		13		13			13
Loft						16	16
SUM	**75**	**13**			**3**	**16**	**104**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Toalettrom, Bad, Kott, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

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: Elektriker arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Jørund Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	624		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Munthes gate 35

Hjemmelshaver
Gran Christina Ellingsen, Kristiansen Jørund

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	09.04.2025		Fremvist		Nei
Elvia	04.05.2023	Avsluttet tilsynssak elektrisk anlegg.	Fremvist		Nei
Bolig Elektrikern		Samsvarserklæring: - Skifte av sikring på dimmer	Fremvist		Nei
Bolig Elektrikern	16.05.2022	Samsvarserklæring: - Toalett: Skiftet ut gamle halogenspotter med nye LED spotter, samt gammel halogendimmer med ny LED dimmer, grunnet defekt dimmer. Bad: Skiftet ut gammel defekt baderomsvifte med n	Fremvist		Nei
Bolig Elektrikern	11.08.2023	Samsvarserklæring: - Gang: Byttet ut gamle halogen spotter til led spotter og montert led dimmer Stue: Montert led dimmer Spisebord : Byttet ut defekt trådløs system og montert plejd system	Fremvist		Nei
Verdi og lånetakst	27.02.2012		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

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/XJ3088

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250173

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørund Kristiansen	Christina Ellingsen Gran

Gateadresse
Munthes gate 35

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: Tryg

Polise/avtalenr.: 3670384

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: 7250173

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut gammel defekt baderomsvifte med ny baderomsvifte
Arbeid utført av	Bolig Elektrikeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I løpet av over 10 år, kjenner vi til ett tilfelle der det ved ekstreme mengder nedbør kom noe vann i kjeller. Dette ble fulgt opp av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Gulvet på balkongen er skjevt.

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

Beskrivelse	Vært tilfelle av skjeggkre i boligen i starten av 2025. Anticimex AS har vært innom for kontroll og sanering. De konstaterte lite aktivitet og at oppdraget anses som utført. Rapport kan fremlegges.

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	Sameiet installerte bergvarme. Sist kontroll 31.10.2024
Arbeid utført av	Dråpe

Filer

Samsvarserklæring 2.pdf Samsvarserklæring 3.pdf Samsvarserklæring 1.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	- Ble sist utført kontroll av bergvarmeanlegget 31.10.2024 - Ble utført kontroll av det elektriske anlegget for leiligheten av Elvia AS 04.05.2023

Filer

Document reference: 7250173

Elvia.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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Balkong jekket opp

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

Beskrivelse	Styret har gjennomført tilstandsvurdering.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250173

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: 7250173

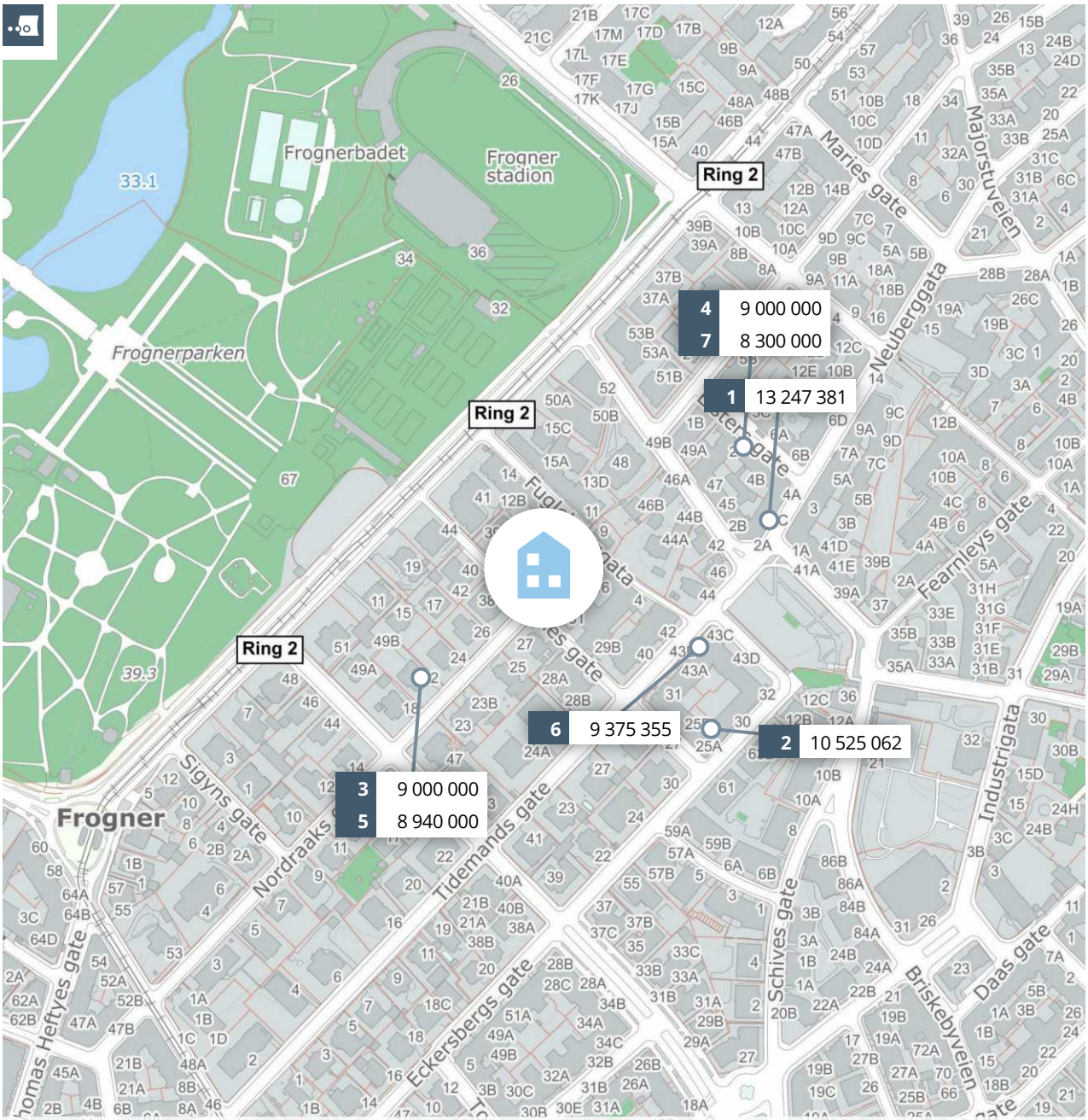
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørund Kristiansen	0ec796e085cea7366e3bf5 3594c932b9c55fcac7	05.05.2025 09:03:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christinas Ellingsen Gran	f90797656c8675816c87ae 5215a3a8e3cd7630e2	05.05.2025 09:02:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250173

- 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



Meglers verdivurdering

MUNTHES GATE 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 05.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thomas Eide Gunnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munthes gate 35, 0260 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 212 BNR 624 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 13

Verdivurdert til

7 700 000

127 440	7 827 440	104 366
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	13 m²	- m²	3 m²	75 m²	16 m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	5 875
Formue	1 906
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Neuberggata 2 C 91 m² 1895 4. etg 2 sov	04.03.2025	10 990 000	**13 000 000**	247 381	13 247 381	**145 576**
2 Munthes gate 25 B 80 m² 1897 3. etg 2 sov	29.04.2025	8 950 000	**10 350 000**	175 062	10 525 062	**131 563**
3 Nordraaks gate 22 80 m² 1893 1. etg 1 sov	22.10.2024	7 800 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**112 500**
4 Elsters gate 2 68 m² 1963 3. etg 2 sov	28.05.2024	7 890 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**132 353**
5 Nordraaks gate 22 66 m² 1893 2. etg 2 sov	02.02.2025	8 390 000	**8 940 000**	0	8 940 000	**135 455**
6 Tidemands gate 43 B 87 m² 1936 4. etg 2 sov	14.05.2024	8 590 000	**9 300 000**	75 355	9 375 355	**107 763**
7 Elsters gate 2 71 m² 1963 2. etg 2 sov	19.08.2024	8 490 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**116 901**

En hyggelig og romslig 3- roms endeleilighet, beliggende i høy 1. etasje. Boligen har fine innvendige lysforhold og god planløsning med separate rom. Boligens romfordeling består av entré, to soverom, kjøkken, stue med spisestue del samt bad og toalettrom.

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i en rolig, enveiskjørt gate i et veletablert og ettertraktet område på Frogner/ Majorstuen, rett ved Frognerparken og Vestkanttorget. - Kort vei til alt!

Kort om boligen:
- Stor stue med peis og utgang til sydvendt balkong
- To soverom
- Separat kjøkken
- Fjernvarme
- Romslig planløsning og gode lysforhold
- Beliggende i høy 1. etasje, skjermet fra vei og innsyn

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2022		08.06.2022	-	7 000 000	-	7 000 000	2
12.03.2012	20.03.2012	11.06.2012	3 490 000	4 150 000	102 716	4 252 716	
01.02.2006		01.02.2006	-	400 000	-	400 000	3
18.02.1997		18.02.1997	-	650 000	-	650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 13 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 13 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

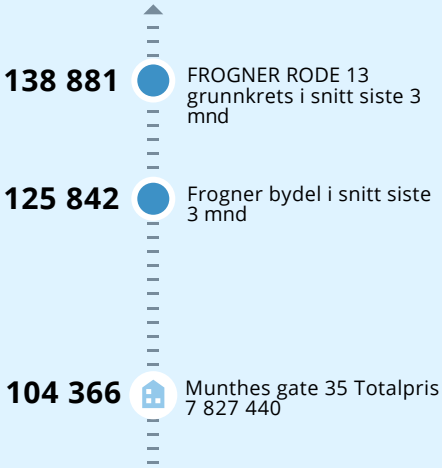


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

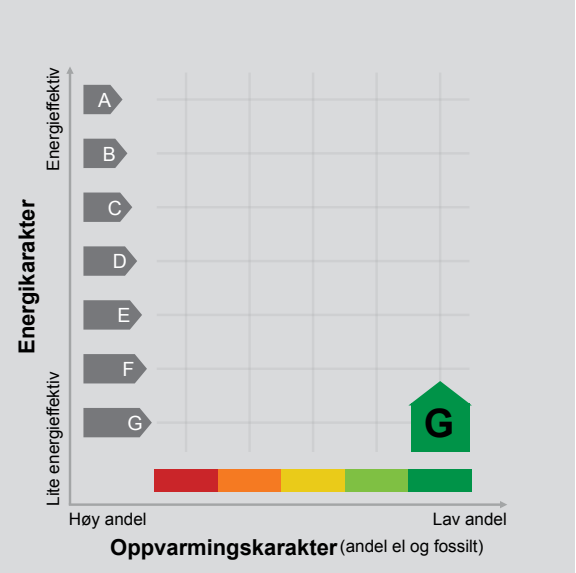
for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Munthes gate 35
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	624
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-109623
Dato	23.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 5 158 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 158 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40,

Ordre 8419391 4604/3 02.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.04.2025.

Boligselskap:	4604, Sameiet Munthes Gate 35
Organisasjonsnr:	987.699.205
Eier:	Christina E Gran Jørund Kristiansen
Leieobjekt:	3
Seksjonsnummer:	0
Adresse:	Munthes Gate 35, 0260 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 5539021.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.04.25)
* OBOS01-98207668346	A	1.635.104,-	10 år 2 md.	12		Flyt	7,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.875,– pr. md.
Herav:

Diverse	541,-
Felleskostnader	5.334,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	34,-	10.124,-	1.906,-	130.222,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader pr. 01.04.2025:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207668346	127.440,-	1.504,-

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent: tine.gjengaar@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Laila-johanne Kveldro Munthes Gate 35, 260 OSLO, e-post: munthes-gate-35@styrerommet.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNTHES GATE 35

ETTER OMGJØRING TIL EIERSEKSJONER
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 31. MAI 1989

Sist endret på årsmøte 10.05.2021

KAPITTEL 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER. SEKSJONERING

§1 Sameiets navn

Sameiets navn er Munthes gate 35.

§2 Sameiets seksjoner

Samtlige eiere av eierseksjoner utgått fra g.nr. 212 bnr. 624 i Oslo har rett og plikt til medlemskap i Sameiet Munthes gate 35.

§3 Sameiets formål

Eierseksjoner som inngår i Sameiet Munthes gate 35 skal kun benyttes som bolig. Sameiets formål er å legge forholdene til rette for best mulig boforhold og bomiljø for seksjonseierne. Sameiets eiendom er regulert til boligformål og leilighetene forutsettes benyttet kun som bolig for eier eller den som eier leier ut til. Ved utleie for kortere tid enn 30 dager må styret samtykke på forhånd. Styret skal bare samtykke dersom den aktuelle bruken ikke påfører øvrige beboere nevneverdige ulemper.

KAPITTEL 2 FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSESFORM

§4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlige brudd på disse regler anses som brudd på lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§5 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Tvil om vedlikeholdspliktenes omfang og/eller avgrensning mellom indre og ytre vedlikehold avgjøres med endelig virkning av styret.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Det skal på forhånd søkes til styret om enhver endring/utbygging m.v av gårdens fasade, fellesområder eller bærende strukturer.

Vedlikeholdsarbeid/oppussing må utføres med minst mulig ulempe for de øvrige sameiere. Ekstra vask og støvsuging av fellesarealene må bekostes av den som pusser opp.

Inn under vedlikehold ligger vaktmesterdugnad i gården. Vaktmesterdugnaden innebærer arbeid som snømåking, gressklipping, hagearbeid, tilsyn av fyr, skiftning av lyspærer, rydding av fellesarealer og organisering av trappevask. Det er styrets ansvar å fordele oppgavene mellom sameierne. Sameierne står fritt til å komme med ønsker, bytte innbyrdes eller overdra sin oppgave til en eventuell leieboer.

(Se utfyllende: Lov om eierseksjoner, §32 «Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten» og §33 «Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm»)

§6 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameier plikter å holde faste installasjoner – som nevnt i husordensreglene – i sin bruksenhet ved like og i forsvarlig stand.

For skade oppstått i en eierseksjon, eller forårsaket av seksjonseier eller noen han svarer for, skal som hovedregel Sameiet Munthes gate 35's egenandel dekkes av seksjonseieren. Det forutsettes at egenandel ligger innenfor det normale for private boligforsikringer.

For skade oppstått/påført fellesarealer ved for eksempel inn/utflytting eller renovasjon av en seksjon, skal kostnad for utbedring belastes den sameier som har forårsaket skaden. Styret har ansvar for og myndighet til å følge opp slike saker.

§7 Rettslig rådighet

Det enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttet rettigheter og plikter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet.

Sameierne har ingen innløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

§8 Opplysningsplikt

Av hensyn til registreringer, skal sameiets styre til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold. Av bla. Sikkerhetsmessige grunner, skal styret samtidig informere alle beboere om overdragelse/utleie i sameiet.

§9 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Sameiernes utgifter til Sameiet Munthes gate 35 skal fordeles på sameierne i forhold til sameierbrøken.

Sameiermøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et á kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved ansettelse av à kontobeløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige påkostninger, vedlikehold av grunn og bygninger.

§ 10 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 11 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§12 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentligmisligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller som det kan kreves fravikelse etter § 13.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

(Se utfyllende: Lov om eierseksjoner, §38 «Pålegg om salg av seksjonen» og §39 «Fravikelse av bruksenheten)

§13 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter§12 om salg.

§14 Vedtekter

Forslag til vedtektsendringer må være styret i hende innen 15.februar.

KAPITTEL 3 BESLUTNINGSMYNDIGHET

§15 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§16 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Alle beslutninger på årsmøtene treffes med vanlig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller lov.

Årsmøtet kan vedta endringer av sameievedtekter. For vedtektsendringer kreves at minst halvparten av sameierne er representert, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ellers kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner av 1.jan 2018, kap.II- IV.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. (§51)

§17 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 sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§18 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

KAPITTEL 4 ÅRSMØTE

§19 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§20 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet avholdes en gang i året innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles av styret. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønsket behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig, som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Minimum tre dagers varsel.

§21 Om hvilke saker som skal og kan behandles

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning med resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet i henhold til den fastsatte balansen.
3. Budsjett.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer samt særskilt valg av styrets leder.
5. Valg av revisor.
6. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen

   Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 22 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

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

§23 Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har 1 - en - stemme. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Møteleder og et styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §38 og §39.
(Se utfyllende: Lov om eierseksjoner, §48 «Inhabilitet»)

KAPITTEL 5 STYRE OG FORRETNINGSFØRER

§24 Styret

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret består av leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som velges på det ordinære årsmøtet for ett år ad gangen. Bare sameiere kan velges.

§25 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er til stede. Gyldig beslutning kan bare fattes når minst 2 styremedlemmer stemmer for beslutningen. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

§26 Styrets oppgaver

Styrets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av felles areal og tekniske innretninger, samt vedlikehold og drift av bebyggelsen og sameiets eiendom for øvrig. Det er styrets ansvar å følge opp de lovpålagte HMS-oppgaver.
Styret skal sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Videre skal styret sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver til er fullverdiforsikret.

§27 Forretningsfører o.a.

Styret kan ansette forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse. Godkjennelse må innhentes av neste ordinære årsmøte.

§28 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§29 Representasjon

Sameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§30 *Regnskap og revisjon*

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor på det ordinære sameiermøtet.

§31 For øvrig henvises til Lov om eierseksjoner av 01.01.2018

Inntatt endringer vedtatt på årsmøte 05.04.2018

HUSORDENSREGLER FOR MUNTHES GATE 35

For å sikre gode naboforhold skal hver enkelt sameier og leieboer vise hensyn overfor hverandre. Sameiere/leieboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har tilgang til leiligheten.

Leiligheten med dertil hørende boder må brukes slik at det ikke sjenerer andre eller påfører andre personer eller gården skade.

Generelle bestemmelser

1. Gårdens fellesareal skal ikke benyttes som lagerplass for sportsartikler eller annet innbo/løsøre. Sykler henvises til sykkel boden. For lagring av annet innbo og løsøre henvises til den enkeltes boder. Med fellesareal forstås trappeoppgang, kjellergang, fellesareal på loftet
   Gjenstander som hensettes i fellesarealene vil uten forvarsel bli fjernet av styret på eiers bekostning. Dette gjelder ikke barnevogner i daglig bruk.

2. Sameiere plikter å verne om beplantning og plener og bidra til å forhindre forsøpling.

3. Risting og banking av tepper, matter osv henvises til bakgården.

4. Loftet kan brukes til tørking av klær når tøyet ikke drypper. Balkongen kan benyttes dersom tøyet ikke henger høyere enn balkongkanten.

5. Røyking og bruk av bart lys i fellesarealene kjeller, loft og trappeløp samt i garasje/lager er forbudt. Ildsfarlige væsker/gasser må ikke lagres i kjellerboder, loftsboder eller i garasje/lager.

6. Gårdens inngangsdører, både på forsiden og i kjelleren, skal alltid være låst. Dette gjelder også døren til nedgang kjeller, døren inn til kjellerbodene og dørene inn til loftsbodene.

7. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på gårdens område. Sykler skal parkeres i bakgården, ikke foran huset.

8. Markiser eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

9. Fugler og andre dyr må ikke mates (ved å kaste smuler på bakken eller legge ut mat på balkongen) slik at det kan sjenere andre sameiere/leieboere.

10. Oppussing av sameierenheter som kan medføre ulempe for de andre beboerne, skal meldes til styret minst to uker før arbeidene igangsettes. Det skal opplyses om:
    -oppstart av arbeidene og antatt varighet
    -type arbeider, særlig de som vil berøre fellesarealene og som kan medføre ulempe for de øvrige beboerne
    -ansvarlig arbeidsleders navn og telefonnummer
    -plan for håndtering av avfallet i forbindelse med oppussingen
    Arbeider som medfører vedvarende sterk støy, som f.eks. pigging av gulv, boring og snekring, skal kun foregå på hverdager i tidsrommet kl. 08.00-17.00. Døren til vedkommende boenhet skal alltid være lukket når arbeidene pågår. Dersom oppussingen medfører forsøpling/støv i fellesarealene, er eier forpliktet til fortløpende å sørge for rengjøring av disse. I motsatt fall kan styret foreta slik rengjøring på eiers bekostning.
    Det skal ikke oppbevares materialer ol. I fellesarealene under oppussingen.
    Etter at arbeidene er ferdig, skal styret etter inspeksjon av fellesarealene, avgjøre hvilke tiltak som må foretas (omfanget av rengjøring, utbedring av skader i oppgangen mv.)
    Avfallssekker/container og løst avfall skal kun plasseres i bakgården på en slik måte at andre kjøretøy ikke hindres i å bruke plassen. Avfall fra oppussingen kan bare plasseres på gårdens område inntil to uker etter avsluttet arbeid. Dersom eier ikke fjerner dette i tide, kan styret få det bortkjørt på eiers bekostning.
    Eier plikter å ta vare på dokumentasjon som viser at arbeider som krever autorisasjon er utført av autoriserte håndverkere.

11. Eier av en seksjon eller eventuelt leietaker plikter å sørge for at det til enhver tid er riktig type navneskilt på postkassen og ringeklokken ute. Disse kan bestilles hos Lås og Nøkkel i Neuberggaten.

Søppel og renhold

12. Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn og anbringes i søppelcontainerne. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel ved siden av søppelcontainerne.

12. Styret vil sørge for leie av søppelcontainer på sameiets regning dersom minst 6 av sameierne ønsker dette for rydding av lofts- og eller kjellerboder og fellesareal.

13. Trappevask utføres etter planer utarbeidet av styret eller årsmøtet.

Ro i gården

14. Det er svært lytt i gården, både mellom leilighetene på samme plan og mellom etasjene. Det skal være ro i leilighetene og i gården fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Det er for eksempel ikke tillatt å bruke vaskemaskin i dette tidsrommet. Til enhver tid skal det tas hensyn til naboer og alle som bor i gården.

15. Når man skal ha «fest», skal det henges opp oppslag på tavlen en 1 uke i forveien. Oppslag om «fest» fritar ikke vedkommende beboer fra ansvaret om å overholde de generelle reglene om ro i gården.

Lufting, bruk av varme…..

16. Ventiler og vinduer i kjeller og loft må ikke være åpne på vinterstid.

17. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i ledninger ikke fryser.

Framleie

18. Sameierne har fri adgang til framleie under ansvar, og skal aktivt sørge for at ordensreglene overholdes av framleierne.
19. Sameierne har ansvar for at leieboere retter seg etter de vedtak og bestemmelser som til enhver tid fattes og som gjelder i gården.

Gyldighet

20. Husordensreglene vedtas og endres av generalforsamlingen med simpelt flertall.

21. Meldinger fra styret som blir kjent ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensregler fram til neste påfølgende generalforsamling der skrivet blir vedtatt, evt. avvist av denne.

22. Husordensreglene siste gang revidert på årsmøtet 30.03. 2017.

Velkommen til årsmøte i Sameiet Munthes Gate 35

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 17:00, Hos Laila-Johanne Kveldro.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fiber - Global Connect
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Munthes Gate 35

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hasse Hoftvedt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4604 Munthesgate 35.pdf
2. Vurdering av av trær og busker Munthesgate 3 5 Oslo.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000.

Sak 7

Fiber - Global Connect

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag avtale med Telia for Tv og bredbånd.

Pris er kr 21 000 x 4 = 84 000 pr år.

Styret foreslår å avslutte denne avtalen til fordel for fiber.

Global Connect har sendt ett tilbud. Månedlig pris er kr 499 pr seksjon for bredbånd.

Kostnadsbesparelsen blir ca 12 000 i året.

De som ønsker TV pakke kan velge det i tillegg som blir fakturert den enkelte.

Det er også mottatt tilbud fra Telia til sammenligning.

Se vedlagte tilbud.

Styrets innstilling
Årsmøtet velger å inngå avtale med Global Connect.

Forslag til vedtak
Forslaget godkjennes

Vedlegg
3. Tilbud_Munthesgt35_GlobalConnect.pdf
4. Global_Beboer-skriv_Sameiet Munthes Gate 35.pdf
5. Tilbu kollektiv avtale - MUNTHES GATE 35 SAMEIET.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Laila-Johanne Kveldro

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

- Bente Bøgestub

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

- Einar Harboe
- Karin Guldvik Blixrud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hasse Hoftvedt	Rundhaugveien 13 A
Styremedlem	Laila-Johanne Kveldro	Munthes Gate 35
Styremedlem	Karim Okhovat	Munthes Gate 35
Varamedlem	Karin Guldvik Blixrud	Munthes Gate 35
Varamedlem	Einar Harboe	Fagertunveien 80

Kontaktinformasjon Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Munthes Gate 35
Sameiet består av 12 seksjoner.
Sameiet Munthes Gate 35 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987699205, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 624/21/2

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

Sameiet Munthes Gate 35 har ingen ansatte.

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

BESKYTTET

Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i tillegg har det vært en del mail og telefonkorrespondanse. Det er særlig i forbindelse med radiatorutskiftningen og Arborist styret har brukt en del tid på oppfølging og utførelse.

Utskiftning av rediator og temperaturmålere er gjennomført. Tiltaket var vurdert til å være nødvendig men en slik investering gir naturligvis utslag på økonomien. Det er ikke planlagt noen større investeringer i 2024 så det ligger an til å bli ett lite overskudd.

Ellers har det vært oppfølging av jordvarmeanlegget, korrespondanse med OBOS vedrørende innfrielse av lån og bistand i forbindelse med inn og utflytninger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgradering av radiator og termosstatventiler. Kostnaden ble kr 142 000.

Finanskostnader er noehøyere enn budsjettert som følge av økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet. Det ble nedbetalt kr 100 000 i 2023.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **29 352**. Sameiet bør ha ca kr 200 000 i arbeidskapital som tilsvarer 3 måneders husleie.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til løpende vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Munthes Gate 35.

Lån
Sameiet Munthes Gate 35 har lån i OBOS banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 10 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

SAMEIET MUNTHES GATE 35
ORG.NR. 987 699 205, KUNDENR. 4604

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	679 308	632 214	0	806 964
Andre inntekter		0	22 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**679 308**	**654 964**	**0**	**806 964**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-5 432	0	6 000
Styrehonorar		0	-23 000	0	38 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	15 000
Regnskapsførerhonorar		-28 190	-27 106	0	30 000
Konsulenthonorar	3	-3 000	-3 690	0	5 000
Drift og vedlikehold	4	-185 611	-39 816	0	50 000
Forsikringer		-57 137	-53 400	0	62 000
Kommunale avgifter	5	-115 924	-98 466	0	125 000
Energi/fyring		-142 593	-113 683	0	150 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 074	-68 768	0	84 000
Andre driftskostnader	6	-47 169	-49 848	0	50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-657 699**	**-498 209**	**0**	**-615 000**
DRIFTSRESULTAT		**21 609**	**156 755**	**0**	**191 964**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	960	419	0	0
Finanskostnader	8	-121 690	-85 752	0	-130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-120 730**	**-85 333**	**0**	**-130 000**
ÅRSRESULTAT		**-99 121**	**71 422**	**0**	**61 964**
Overføringer:					
Udekket tap		-99 121	0		
Reduksjon udekket tap		0	71 422		

BESKYTTET

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 854	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 702	0
Driftskonto OBOS-banken		45 398	260 775
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 450
SUM OMLØPSMIDLER		**71 954**	**267 225**
SUM EIENDELER		**71 954**	**267 225**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-1 748 204	-1 649 083
SUM EGENKAPITAL		**-1 748 204**	**-1 649 083**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 773 356	1 874 159
Annen langsiktig gjeld	11	4 200	4 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 777 556**	**1 878 359**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 353	4 122
Leverandørgjeld		17 734	24 671
Skyldige offentlige avgifter		0	8 565
Påløpte renter		11 476	591
Påløpte avdrag		8 039	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 602**	**37 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 954**	**267 225**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,18.042024
Styret i Sameiet Munthes Gate 35

Hasse Hoftvedt Laila-johanne Kveldro Karim Okhovat

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	658 308
Lagerlokale	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**679 308**

NOTE: 3

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 000**

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-142 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 373
Kostnader dugnader	-349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-185 611**

BESKYTTET

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-74 361
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-39 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-115 924**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 195
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 680
Renhold ved firmaer	-31 793
Andre fremmede tjenester	-234
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-116
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-47 169**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
SUM FINANSINNTEKTER	**960**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 690
SUM FINANSKOSTNADER	**-121 690**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

BESKYTTET

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018	-2 384 250	
Nedbetalt tidligere	510 091	
Nedbetalt i år	100 803	
		-1 773 356
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 773 356**

NOTE: 11
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lager	-4 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 200**

BESKYTTET

4604 Sameiet Munthes Gate 35

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

BESKYTTET

Arborist&Gartner
Kenneth Thomassen

Botnetorget Gård
kenneth@arborist.no
Orgnr: 994790455
www.arborist.no

Dato: 26.10.2023

Vurdering av av trær og busker

Munthesgate 35, Oslo

Bakgrunn og formål
Denne rapporten er utført av Kenneth Thomassen på oppdrag for **Munthesgate 35** Vurderinger av tiltak foreslått i analysen er foretatt på bakgrunn av registreringer og vurderinger av hagen og innhenting av kunnskap fra befaring med Laila- Johanne Kveldro og Hasse Hoftvedt.

Sammendrag
Hagen i Munthesgate 35 har et godt potensiale. Med noen enkle «grønne» grep kan det skapes gode romdannelser i hagen, slik at hagen frister til mer uteopphold. I rapporten nevnes ulike metoder for enklere vedlikehold og ivaretakelse av bygninger. Hagen er delt opp i 4 deler: Syd, vest, nord og øst. Syd er inngangspartiet og nord er bakgården.



www.arborist.no

Vest

Her anbefaler vi å stamme opp Thujahekken. Når man står i hagen stammer man den opp slik at man så vidt ser naboens nedre vinduskarm samtidig som man kan gå under den. Slik får man et mer ryddig og interessant utrykk, samtidig som man hindrer innsyn/utsyn. Vi anbefaler ikke å toppe/redusere Thuja for langt ned. Den kan godt reduseres i toppen ned til tidligere snitt evt maks 2m.





Fig I. Thujahekken

Nord

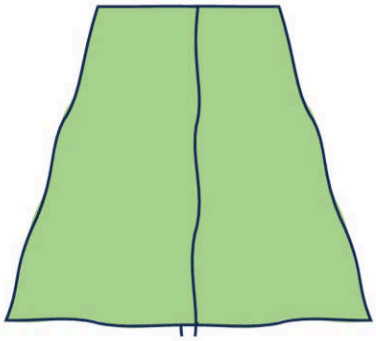
Bakgården i nord preges av lite beplantning og mye naturlig oppkom av ask, alm og spisslønn. Disse artne vokser raskt i lune urbane omgivelser og blir over 20m høye trær. Her anbefaler vi å lage en plan. Deler av denne planen bør være å plante trær og busker som ikke blir høyere enn 2-5m. Det er vanlig å se ufagmessige stelte trær som dette i bakgårder. Vi anbefaler på sikt dvs litt etter litt bytte ut trærne med trær som ikke overgår 7m som til eksempel prydeple, japansk hjertetre, japanlønn, kirsbær, morell, epletrær, rogn, asal, magnolia, hagtorn mf.

Øst

Her er det varmt på våren siden østveggen ligger vedt mot syd-øst. Syrinene og hagtornen er et pent innslag og danner en fin grense mellom eiendommene. Om de får litt god kompost i mars som hakkes forsiktig ned vil de trives enda bedre.



Viktig å klippe hekken med luft bak mot vagg slik at veggen/murpussen ikke holder seg fuktig. Og det er viktig å klippe hekken med skrå kant, slik får dere hekken tett helt ned til bakken.



Hekk uten vegg bak klippes med skrå skråkant på begge sider, slik at hekken blitt tett og fin ned til bakken på begge sider.

Syd

Hvorfor blomsterbed ved inngangspartiet?

Vi har nedenfor nevnt ulike grunnet til at vi anbefaler bedd ved inngangspartiet. Dette kan gjøres veldig enkelt eller mer gjennomtenkt. Dette bør inngå i den evt planen.



- ✓ Estetisk appell og velkomstfølelse: Blomsterbed ved inngangspartiet gir umiddelbar visuell appell og skaper en innbydende atmosfære for beboere og gjester. Fargerike blomster og velpleide planter gir en positiv førsteinntrykk og signaliserer omsorg og oppmerksomhet på detaljer.

- ✓ Økt eiendomsverdi: Et pent vedlikeholdt inngangsparti med blomsterbed kan bidra til å øke eiendommens verdi. Dette kan være en attraktiv funksjon for potensielle kjøpere eller leietakere, og dermed styrke sameiets økonomi.

- ✓ Sosialt samlingspunkt: Blomsterbed kan også tjene som et naturlig samlingspunkt for sameiets beboere. Beboere kan samles for å plante, vedlikeholde eller beundre blomster, og dette kan fremme fellesskapsfølelse og nabolagsrelasjoner.

- ✓ Biodiversitet og økologisk balanse: Blomsterbed kan tiltrekke pollinatorer som bier, sommerfugler og fugler. Dette bidrar til økt biodiversitet og styrker økosystemene i

nærområdet. Det er også en måte å oppmuntre til bevissthet om miljøvern og bærekraft.

- ✓ Psykologisk velvære: Forskning har vist at tilstedeværelsen av blomster og planter har en positiv effekt på menneskers mentale velvære. Blomsterbed ved inngangspartiet gir beboere og besøkende muligheten til å nyte naturen, senke stressnivået og øke sitt generelle velvære.

- ✓ Samlet sett gir blomsterbed ved inngangspartiet en rekke fordeler som inkluderer estetisk appell, økt eiendomsverdi, sosialt samhold, økologisk fordeler og forbedret mental helse. Disse fordelene gjør det til en attraktiv investering for et sameie.

Anbefalte tiltak:

1. **Komposten er et godt innslag i hagen.**
   Kompostbingen har behov for en port, slik at man kommer til- og kan spa ut den gode jorden. Komposten trenger også litt nitrogen siden den nå består av mye karbon i form av pinner og blader. Les mer om CN forhold.

2. **Lage en helhetlig plan som skaper trivsel og øker verdien på sameiet.**

Å skape gode hagerom rundt et sameie i byen er en avgjørende faktor for å forbedre livskvaliteten for beboerne. Disse grønne oasene tjener som lommer av ro midt i den hektiske urbane hverdagen. Her er hvorfor det er så viktig:

- ✓ Mental velvære: Grønne omgivelser har en dokumentert positiv innvirkning på mental helse. De gir et fristed for å slappe av, senke skuldrene og gjenopplade.

- ✓ Fysisk helse: Gode hagerom oppmuntrer til utendørsaktiviteter som turgåing, piknik og hagearbeid, som bidrar til en sunnere livsstil og økt fysisk aktivitet.

- ✓ Sosialt fellesskap: Felles hager gir et naturlig samlingssted der beboerne kan samles, bli kjent med hverandre og bygge sterke nabofellesskap.

- ✓ Estetisk appell: Vakkert utformede hager forbedrer ikke bare nabolagets visuelle appell, men øker også eiendomsverdien.

- ✓ Luftkvalitet: Grøntområder fungerer som naturlige luftrensningsanlegg, og de bidrar til å forbedre luftkvaliteten og redusere forurensning.

- ✓ Lydisolering: Velpleide hager kan også hjelpe til med å redusere støy fra trafikk eller byliv, noe som skaper en mer fredelig atmosfære.

- ✓ Biodiversitet: Gode hagerom gir en mulighet til å øke plantemangfoldet og støtte insekter og smådyr som er avgjørende for økosystemet.

- ✓ Klimatilpasning: Grønne områder bidrar til å regulere temperaturen i nærområdet, redusere hetebølger og minimere oversvømmelsesrisikoen.

- ✓ Læringsmuligheter: Hager gir muligheter for utdanning og bevissthet om planter og miljøvern, noe som kan engasjere både unge og voksne.

- ✓ Stressreduksjon: Det å kunne trekke seg tilbake til et beroligende hagerom kan bidra til å redusere stress og angst, og forbedre den generelle livskvaliteten.

I sum gir gode hagerom en rekke fordeler som forbedrer det totale trivselsnivået for sameiets beboere. Investering i grønne områder er derfor en verdifull prioritering for bysamfunn og kan ha varige fordeler for både individuelle husholdninger og fellesskapet som helhet.

3. **Hageanlegg langs husveggen. Dette området bør være preget av naturlig tørrhet og god drenering.**

   Å etablere blomsterbed langs grunnmuren er ikke alltid ideelt, da planter og busker har en tendens til å beholde eller skape fuktighet, som i verste fall kan påvirke grunnmuren og treverket i huset.

   Det er viktig å ha i bakhodet at jord ikke drenerer like effektivt som materialer som pukk eller singel. Hvis hekken vokser helt inntil huset, kan det øke risikoen for overflødig fuktighet på grunnmuren.

   For å unngå slike utfordringer, anbefales det å bruke en fiberduk som et skille mellom jorden og de drenerende materialene, dersom du likevel ønsker å ha planter nær husveggen. Dette vil forhindre at dreneringssystemet tettes til over tid.

   En mer gjennomtenkt tilnærming for å unngå potensielle problemer er å opprette en jord- og planteledig sone langs grunnmuren. Dette kan oppnås ved å legge belegningsstein eller en stripe med rullestein langs husveggen. Husk fiberduken under. Dette gir ikke bare en estetisk tiltalende bakgrunn for prydplanter, men bidrar også til å opprettholde en sunn drenering og beskytter huset mot uønsket fuktighet.

Arborist og Gartner Kenneth Thomassen, påtar seg ikke noe ansvar for hva som måtte hende med trærne i fremtiden.

Botnekilveien 2, Skjærhalden Tlf:92 61 62 87 Orgnr: 994790455 kenneth@arborist.no



Tilbud Til Sameiet Munthes Gate 35
Fra GlobalConnect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameiet.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 mbps

1000/1000 mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - - | Oppstart: Etter nærmere avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 449 ,- pr måned pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@Home Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

(RiksTV kollektivt fra kr 149,-)

Tilbud 2

1000/1000 mbps

1000/1000 mbps

Kr 499,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Fiber@home
Wifi@home Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

Kollektiv TV fra RiksTV løper fra kr 149,-





WiFi@Home Premium – Inkludert til alle3

WiFi@Home Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig.
WiFi@Home Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi@Home Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi@Home Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-
Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

Fibernett til Sameiet Munthes Gate 35

Kjære beboer,

Styret har vært i en lengre og positive dialog med GlobalConnect for å få etablert fiberbasert bredbåndsinfrastruktur til sameiet. Her følger litt informasjon om angående dette.

Behovet for stabile, raske og rimelige bredbåndsforbindelser har blitt svært stort de siste årene. Det har rett og slett blitt en nødvendig del av våre dagligliv.

Bakgrunnen til dette er at vi nå bruker nett til for eksempel å lytte til musikk, vi ser film og serier, lagrer filer i skyen, kommuniserer med venner og kjente og ikke minst, sitter på hjemmekontor. Dette er noe gården i likhet med omtrent "alle" andre bygårder har sett seg nødt til å ta stilling til. Nåværende infrastruktur i gården er ikke kompatibel med den rivende utviklingen.

Styret har fremforhandlet noen viktige punkter i forbindelse med det nye fibernettet og overgangen er motivert av flere viktige forhold:

* GlobalConnect står for hele investeringen i forbindelse med utbyggingen av fibernettet. Alle får en kostandsfri installasjon i leiligheten bestående av alt nødvendig utstyr for bredbånd/TV.

* GlobalConnect dekker alle vedlikeholdskostnader av nettet

* Ingen etablerings-kostader eller andre skjulte gebyrer. Samtlige boenheter få en kostnadsfri installasjon. GlobalConnect er den dominerende aktøren i området og leverer til en rekke bygg rundt oss.

* GlobalConnect vil levere hastigheter inntill 1000/1000 mbps til samtlige leiligheter hos oss. Dette er over en 10-dobling av hva vi nå har som grunn-hastighet. Samt innebærer prisene en redusering av dagens kostnadsbilde. På denne måten vil gården kunne få på plass en ny og fremtidsrettet infrastruktur som tilfredsstiller kapasitetskravet i gården de neste årene.

Et godt og stabilt internet:

Fiberbredbånd fra GlobalConnect har mange fordeler sammenlignet med bredbånd levert over telefon- eller kabel-TV nettet:

- Billigere - Månedsprisen er lavere, men samtidig er hastigheten alltid høyere
- Garanterte hastigheter – Med fibernett får dere den hastigheten dere er lovet

- Ubegrenset kapasitet - Ingen påvirkning av hastighet grunnet andres bruk i bydelen eller gården
- Synkrone hastigheter - Viktig for dere som har hjemmekontor, bruker skylagring eller digitale strømmetjenester som f.eks. Netflix, Viaplay, HBO, og TV2 Play.
- Stabil tjeneste - Uansett valgt hastighet så er kvaliteten den høyeste på markedet

Ingen vil dobbelt-faktureres eller stå uten nett i overgangen. Ferdigstillelse i tråd med dagens Telia-avtale.

Det er viktig å se dette som en nødvendig oppgradering av gården/leiligheten, hvilket har blitt svært vanlig å anskaffe i sameier og borettslag. Å skilte med fiber i leilighetene, gjør de om noe ikke mindre attraktive ved salg da det for mange boligkjøpere i dag er essensielt med et fungerende og rimelig nettverk.

Overgangen til fiber er basert på at beboerne vil gjøre en god besparelse på dette, samtidig som det er en fremtidsrettet, fornuftig og ikke minst høyst nødvendig løsning.

Du som beboer vil ikke behøve å ta stilling til noe nytt, og dette krever ingen bredere teknisk forståelse utover dagens situasjon. Du vil bli kontaktet rundt installasjon.

I lys av GlobalConnects inntog, vil dette åpne for valgfrie bestillinger av TV via Allente og RiksTV. Mer info kommer.

Alt kobles opp av GlobalConnects montører og disse vil være behjelpelige med å bistå ved evt spørsmål. Dørene varsles med lapper rundt datoer for installasjon, god tid i forkant. Du vil motta en mail ang bestilling av ulike tilvalg, som f.eks TV-pakker. Estimert ferdigstillelse: Sommer 2024.

Eventuelle innvendinger eller generelle spørsmål bes rettes mot styret.

Med vennlig hilsen

Styret

TILBUD FRA TELIA

TIL MUNTHES GATE 35 SAMEIET
v/
05.03.2024



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Premium 50**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Premium 50 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 50 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND: 479,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Strømming & TV oppgraderingspriser for beboere **med bredbånd**:

Strømming & TV – 50 poeng: **0,-**

Strømming & TV – 110 poeng: **149,-/ MND**

Strømming & TV oppgraderingspriser for beboere **uten bredbånd**:

Strømming & TV – 50 poeng: **0,-**

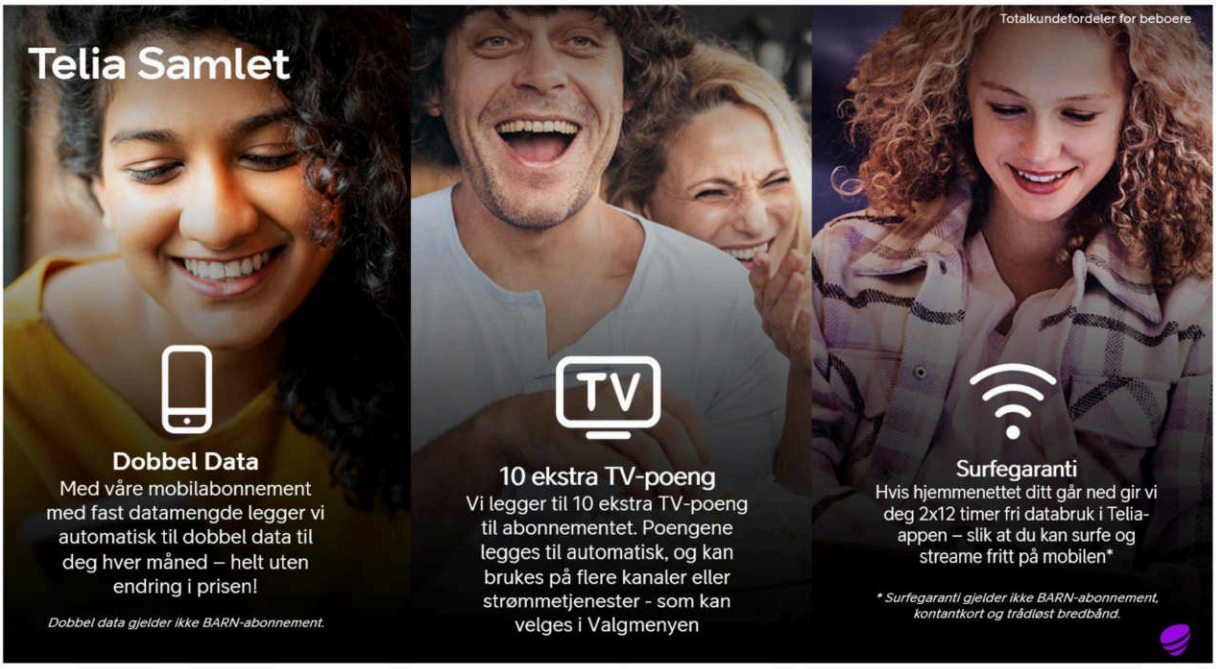
Strømming & TV – 110 poeng: **0**,-

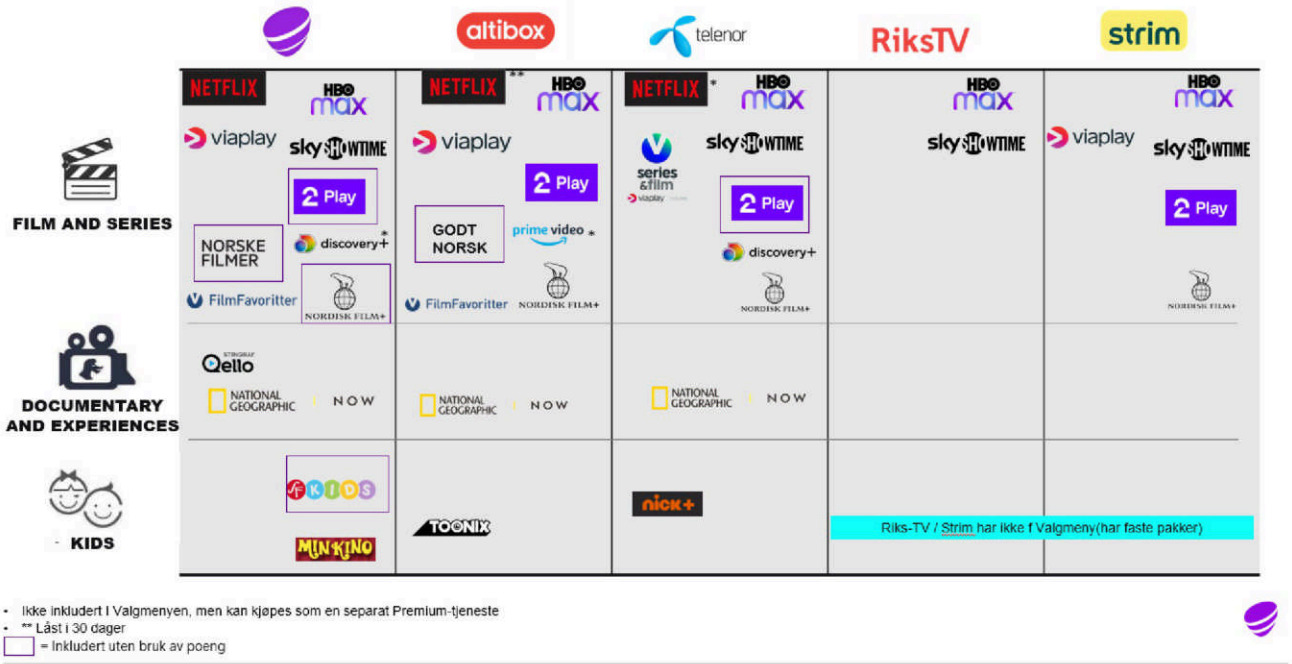
Bredbånd oppkjøpspriser:

For beboere **med tv** og bredbånd					For beboere med **kun bredbånd**	
100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 000 Mbps	750 Mbps	1 000 Mbps
259,-	309,-	419,-	479,-	729,-	0,-	529,-

Priser og hastigheter kan endres.

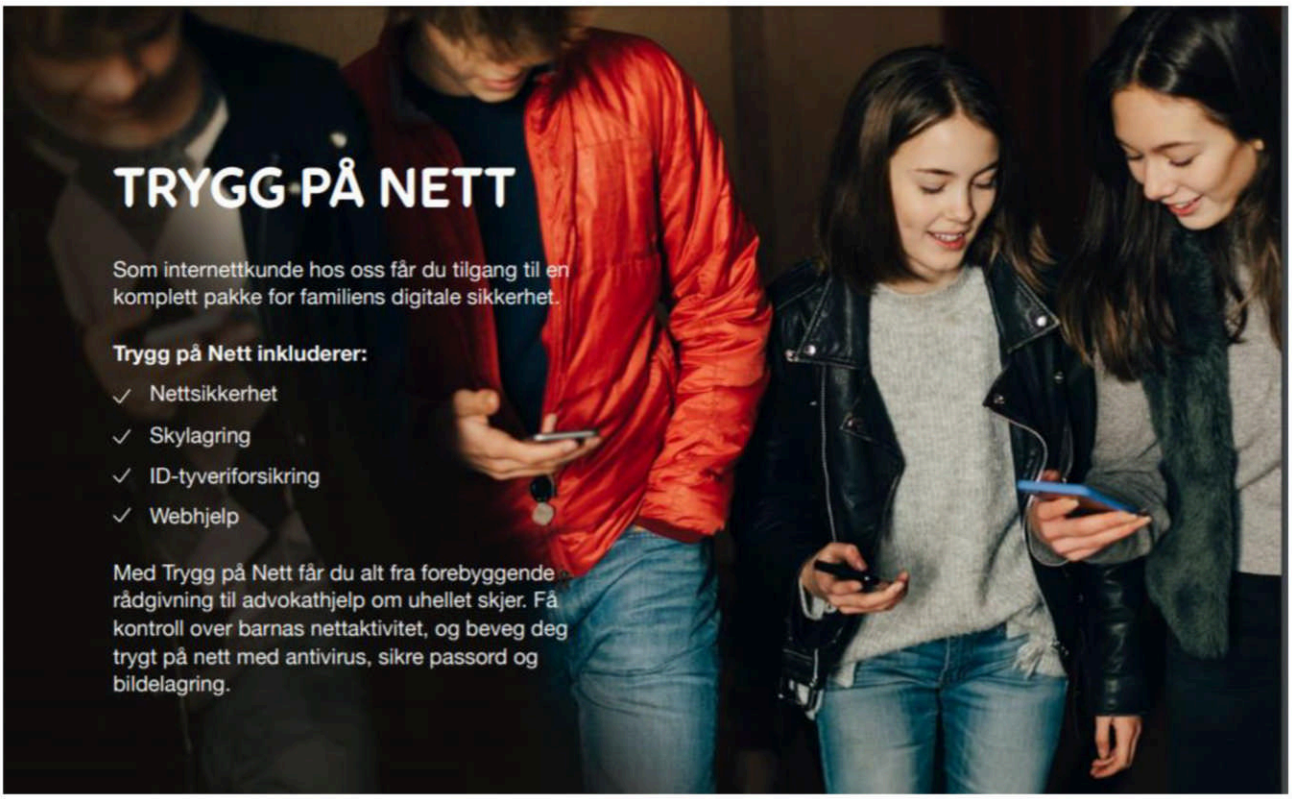
Se Telia.no for mer informasjon.





- Ikke inkludert I Valgmenyen, men kan kjøpes som en separat Premium-tjeneste
- ** Låst i 30 dager

= Inkludert uten bruk av poeng


TRYGG PÅ NETT
Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.
Trygg på Nett inkluderer:
✓ Nettsikkerhet
✓ Skylagring
✓ ID-tyveriforsikring
✓ Webhjelp
Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokathjelp om uhellet skjer. Få kontroll over barnas nettaktivitet, og beveg deg trygt på nett med antivirus, sikre passord og bildelagring.

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at MUNTHES GATE 35 SAMEIET sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Karl André Thomassen
Key Account Manager
Telia Norge AS

VEDLEGG:

Kanaloversikt: telia.no/50poeng

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Munthes Gate 35

Organisasjonsnummer: 987699205
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 17:00, Hos Laila-Johanne Kveldro.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Brøndbo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitner ble Margrethe Aadnesen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fiber - Global Connect

Sameiet har i dag avtale med Telia for Tv og bredbånd.

Pris er kr 21 000 x 4 = 84 000 pr år.

Styret foreslår å avslutte denne avtalen til fordel for fiber.

Global Connect har sendt ett tilbud. Månedlig pris er kr 499 pr seksjon for bredbånd.

Kostnadsbesparelsen blir ca 12 000 i året.

De som ønsker TV pakke kan velge det i tillegg som blir fakturert den enkelte.

Det er også mottatt tilbud fra Telia til sammenligning.

Se vedlagte tilbud.

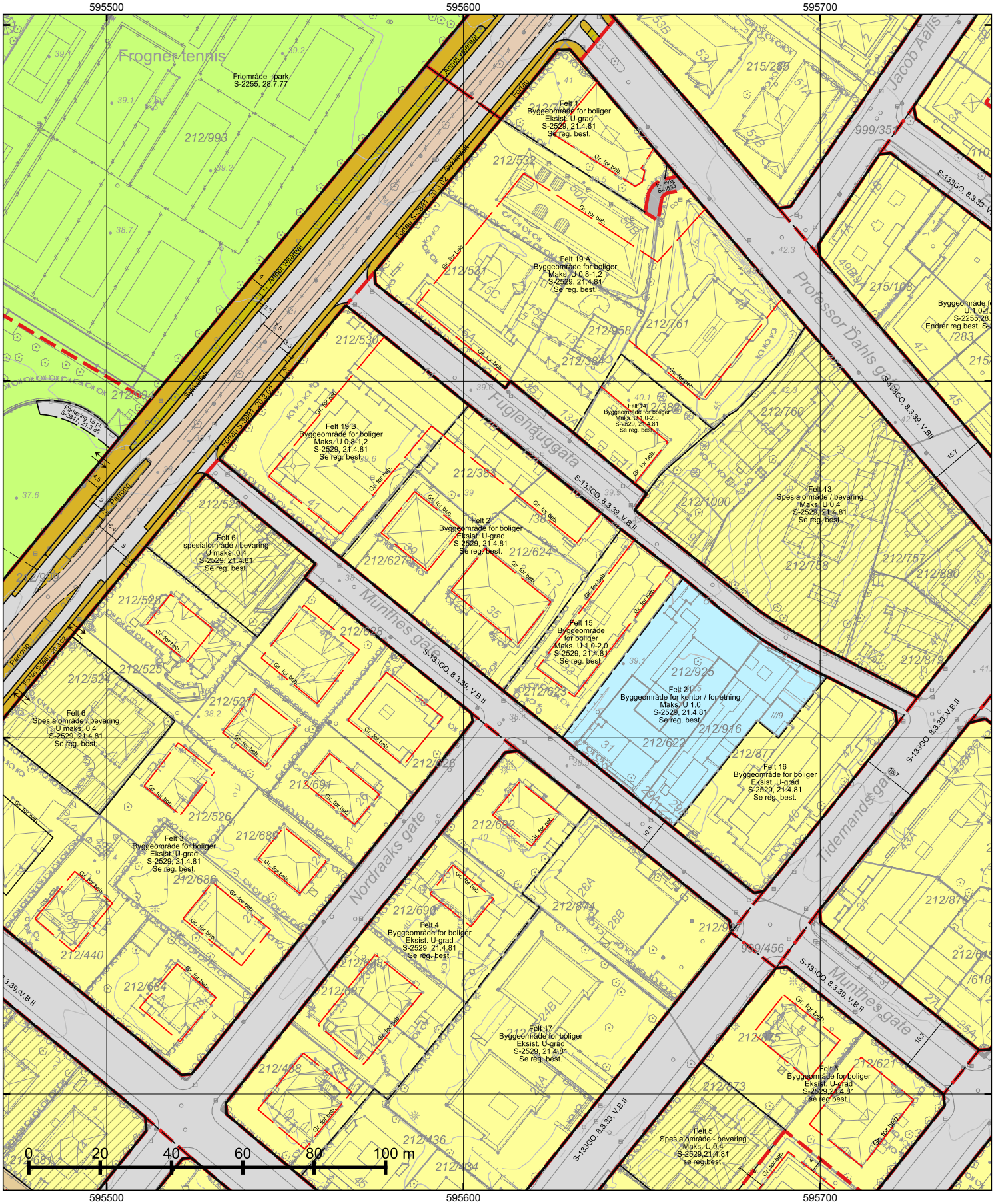
Styrets innstilling
Årsmøtet velger å inngå avtale med Global Connect.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Laila-Johanne Kveldro

Følgende stilte til valg:
Laila-Johanne Kveldro



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
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.

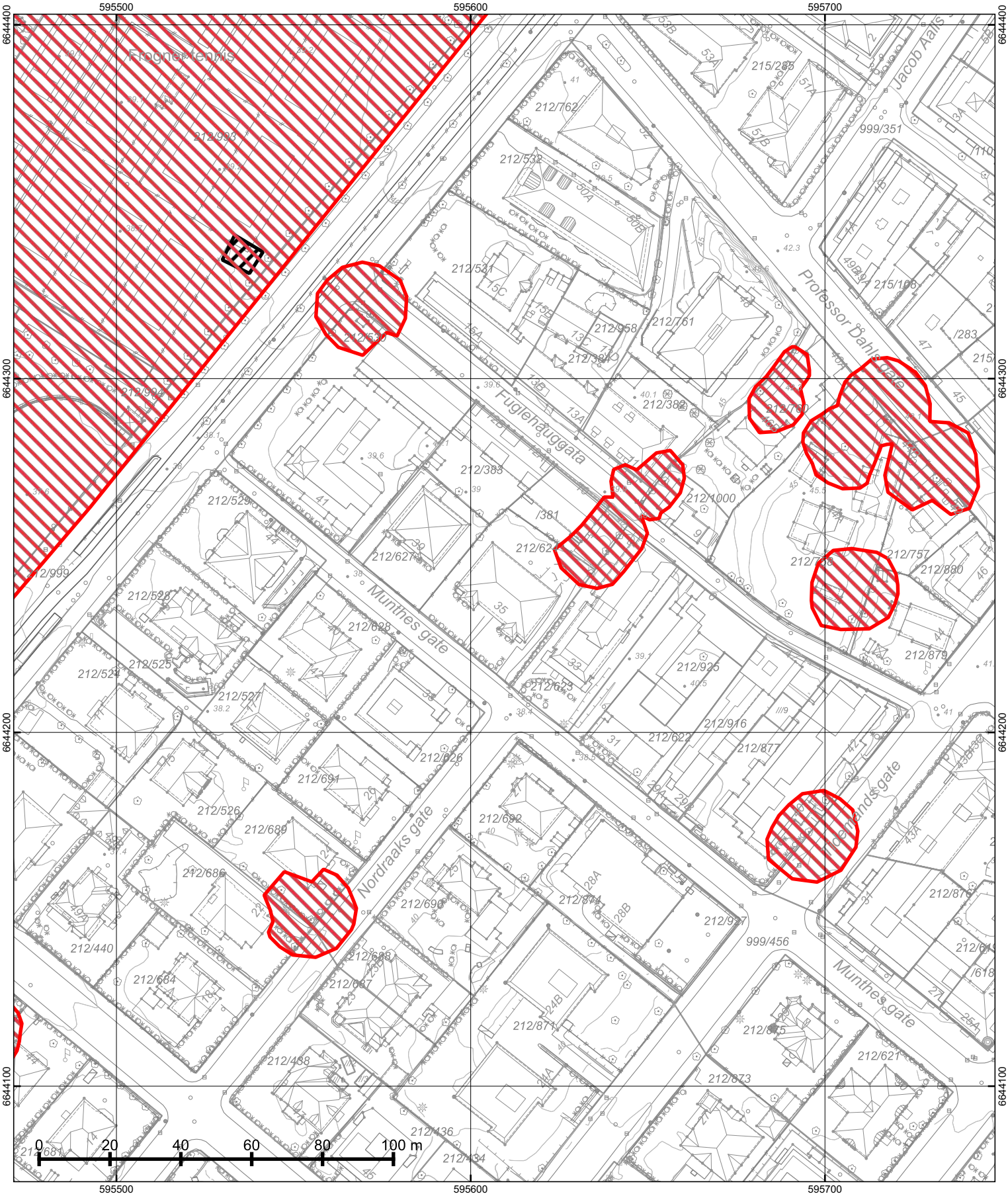
PlottID/Best.nr: 140549/ 86508964
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: MUNTHES+GATE+35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/624

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

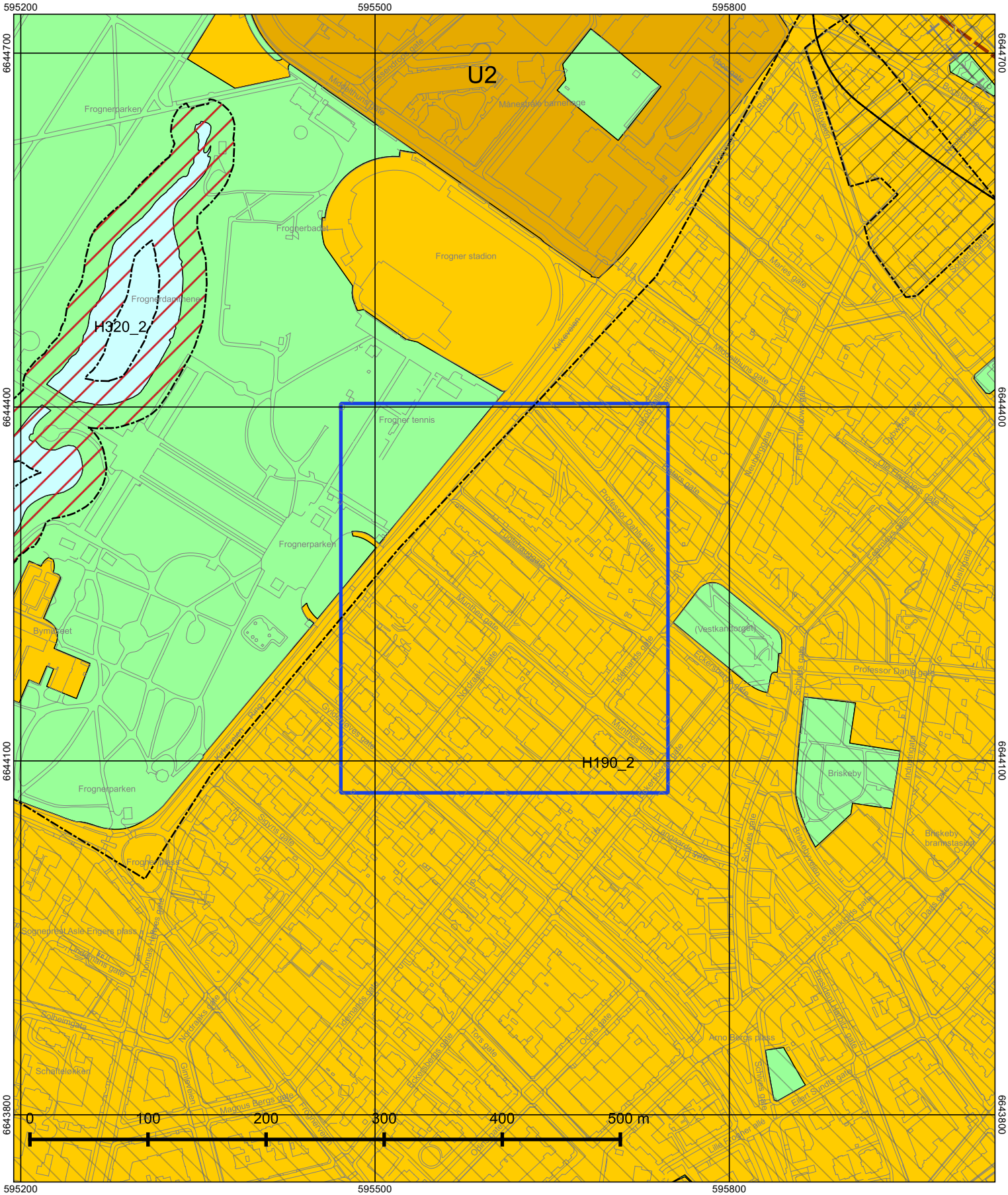
Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 140549/ 86508964
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: MUNTHES+GATE+35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/624

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: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140549/86508964
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2529

Endret reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for Frogner- området,kvartalene begr. av Kirkevn.-Prof.Dahls gt.-Tidemands gt. -Munthes gt.-Eckersbergs gt.-Tors gt.-Odins gt.-Frognervn. Byggeomr.for bolig m/tilh.anlegg,Tomt for off.bygning mm.

Vedtaksdato: 21.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101649
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "FROGNEROMRÅDET" BEGRENSET AV KIRKEVEIEN - PROF. DAHLS GATE - TIDEMANDS GATE - MUNTHES GATE - ECKERSBERGS GATE - TORS GATE - ODINS GATE - FROGNERVEIEN, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området er regulert til:
a) Felt 1 - 13 (Eksisterende utnyttelsesgrad, U = maks. 0,4) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. - Spesialområde - bevaring.
b) Felt 14 - 18 (utbygging av enkelttomter, U = maks. 1,0-2,0)- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
c) Felt 19A - 20 (utbygging av felt etter samlet plan, U = maks. 0,8-1,2) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
d) Felt 21 (U = maks. 1,0) - Byggeområde - kontor.
e) Felt 22 - 25 (U = maks. 0,5) - tomt for offentlig bygning - barnehage.
f) Felt 26 (U = maks. 0,5) - tomt for allmennyttig formål.

§ 2. De angitte utnyttelsesgrader er maksimale og gjelder i gjennomsnitt for de enkelte felter. Parkeringsanlegg over bakken, garasjer m.v., skal medregnes i utnyttelsesgraden.

§ 3. Alle bygninger skal oppføres innenfor de angitte grenser for bebyggelse.

§ 4. For de enkelte boligfelt gjelder følgende bestemmelser:
a) Maksimal etasjehøyde skal være:

Felt 1 og 2	3 etasjer
Felt 3, 4, 5, 6, 7, og 9	2 etasjer + overetasje
Felt 8, 10, 11, 12, og 13	2 etasjer
Felt 14 og 15	4 etasjer
Felt 16 og 17	4 etasjer + overetasje
Felt 18	5 etasjer + overetasje
Felt 19A og 19B	5 etasjer
Felt 20	4 etasjer

b) Ved nybygg skal maks. 20% av leilighetene ha 2 rom og kjøkken. De øvrige leilighetene skal være 3 rom og kjøkken eller større.
Ved ombygging skal en følge samme norm for leilighetsfordeling dersom dette ikke er til ulempe for de som bor i huset og fortsatt skal bli boende eller dersom planløsningen gjør dette spesielt vanskelig.
c) For feltene 19A - 20 skal bebyggelsen ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
Parkeringsanlegg over bakken i bebyggelsen skal regnes med i etasjetallet. Hvis deler av den eksisterende bygningsmasse blir stående, skal tilhørende tomteareal trekkes fra beregningsgrunnlaget ved utregning av feltets maksimalt tillatte gulvareal.
Følgende felt skal utbygges etter samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Felt 19A, 19B
- Felt 20
d) For ny bebyggelse skal det opparbeides sandlekeplasser og kvartalslekeplasser etter bygningsrådets anvisninger. Kvartalslekeplassene kan - etter en samlet plan og vurdering av tilliggende felter - delvis innpasses i de offentlige fotgjengerområder, jfr. vedtekt for Oslo til bygningslovens paragraf 69 nr.3.

§ 5. For felt 21 (kontorer og forretninger) skal bebyggelsen oppføres med høyder som for eksisterende bygninger (1 og 2 etasjer dels med underetasje). Kompletterende bebyggelse skal være maksimalt 2 etasjer.

§ 6. Innenfor eiendommer regulert til spesialområde - bevaring - skal alle bygningene bevares. Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.
Bebyggelsen på Prof. Dahls gate 44/44b skal benyttes til offentlig barnehage.
De øvrige eiendommer skal fortrinnsvis benyttes til boligformål, men det kan tillates innpasset funksjoner av sosial karakter.
Dersom brann eller andre forhold fører til at en eiendom må nybygges, skal den nye bebyggelsens utforming og størrelse tilpasses de eksisterende bygninger.

§ 7. På feltene 22, 23, 24, 25 og 26 bør eksisterende bygninger søkes bevart og ved eventuelle endringer bør det tas hensyn til bygningenes antikvariske verdi. Nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse og bygningenes høyde skal maks. være 2 etasjer.

§ 8. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan bør den verdifulleste del av vegetasjonen søkes bevart og innpasses i den nye bebyggelse. Dette gjelder spesielt trær langs gater og i særlig grad i området mot Kirkeveien.

§ 9. For all ny bebyggelse (boliger, kontorer/forretninger og offentlige bygninger) skal det skaffes biloppstillingsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Plassene skal fortrinnsvis anlegges i garasjebygg på eget område, men der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet forlange at parkeringsdekning og atkomster samordnes for flere felt. For den øvrige bebyggelse skal parkeringsplasser i prinsippet opparbeides på egen grunn.

12 bl. tegninger.

* OSLO *

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 35 Munthes gate

Innlever 16. juni 1937 Attestert 28/8 37

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17. juni 1937

E. S[illegible]

Opmålingschefen

Mott. 18. 1937

Sendes hr. reguleringschefen. Grunnens grenser er vist med grønt på på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 19/6-1937

Reg. chefen jr. nr._____

mott. 22 JUN. 1937

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsleibsgate 19[XI] *11 60 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ny balkong i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Munthes gate 35		2165

Byggherre

John Andresen,
Munthes gate 35,

0370 Oslo 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Per Aaby,
Thv.Meyers gate 43,

0355 OSLO 5

PMB/BS

Dato
10.november 1982.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SH. C-16 ANDVORD.

Munthes gate 35

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	18 min 1.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Vigelandsparken Linje 12N, 20	2 min 0.2 km	
Vigelandsparken Linje 12	2 min 0.2 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.5 km	

BARNEHAGER

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km	
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km	
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 31 barn	4 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	6 min
Kiwi Frognerveien	6 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	10 min
Vitusapotek Briskeby	7 min
Briskeby Vinmonopol	9 min

SPORT

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

«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

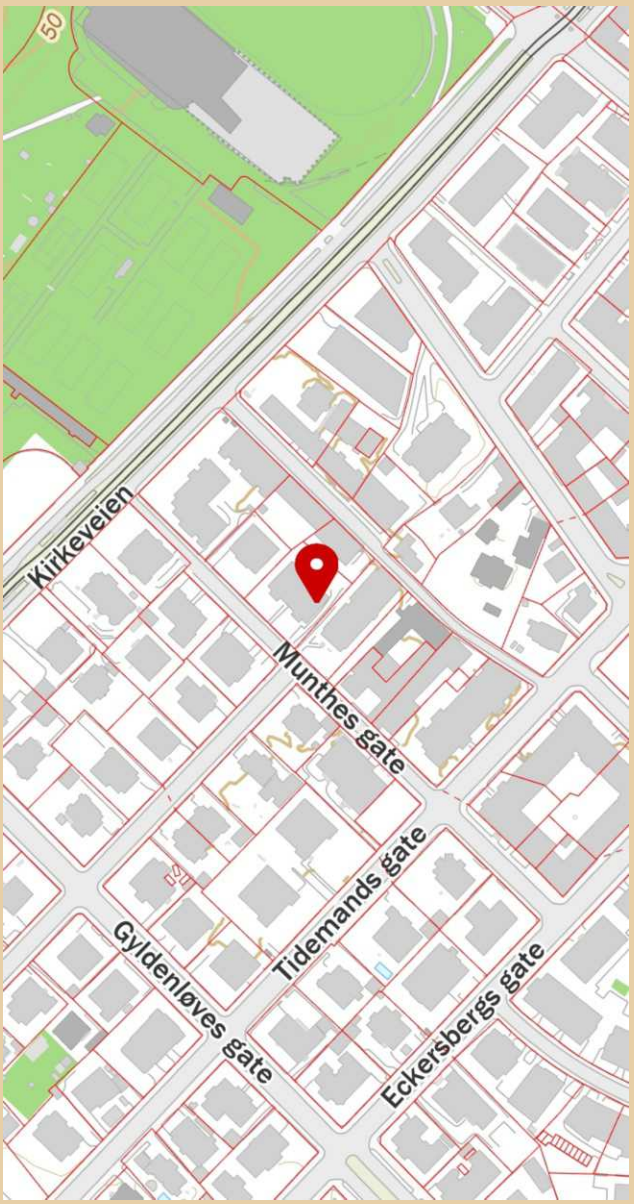
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Munthes gate 35, 0260 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 624, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250173

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Thomas Eide Gunnerud

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 454 05 199

E-post: thomaseide.gunnerud@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.
