PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MUNKEDAMSVEIEN 100

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Faye Eriksen	Anniken Faye-Fougner

Gateadresse
Munkedamsveien 100

Poststed	Postnr
OSLO	0270

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87572461

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: 159251013

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplyst fra gammel eier. Reynheld Total AS har stått for tømrerarbeider, membraner, mur og flisarbeider, samt malingsarbeider. Rørlegger Andrew Morgan har stått for arbeider med montering av sluk og røropplegg
Arbeid utført av	Reynhold Total AS + Rørlegger Andrew Morgan

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjente smøremembraner

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye interne vann- og avløpsrør ble montert i forbindelse med rehabilitering i 2018. Det ble også foretatt tetting rundt den eksisterende soil-gjennomføringen
Arbeid utført av	Se over angående arbeider på bad

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Noe mindre skjevheter i gulv, men ikke sjenerende. Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke innenfor egen seksjon. Det har på et tidspunkt vært observert enkelte rotter i felles søppelkasser i bakgård. Firma for bekjempelse av skadedyr ble kontaktet og problemet utbedret. Det har ikke vært observert skadedyr i leiligheten (4. etasje).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fult nytt elektrisk anlegg er installert i 2018. Det foreligger samsvarserklæring fra foretaket Energisystemer AS, datert den 11.12.2018.
Arbeid utført av	Energisystemer AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251013

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 faglært
Beskrivelse	Ny balkong oppført mot bakgård i 2024
Arbeid utført av	Balkongteam AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gjennomført et større utbedringsprosjekt av takterrasser i 2025 med tilhørende arbeider på taket inkludert bl.a ny membran, nytt beslag, tekking og utbedring av tak og piper. Dette arbeidet er gjort i samarbeid med Multiconsult/Buer

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pågående utbedring av takterrasser med tilhørende arbeider. Kostnaden er lånefinansiert og vil øke avdrag og renter inkludert i felleskostnadene. Delvis / fult reflektert i fellesutgifter fra januar 2026. Rådfør forretningsfører for evt tillegg.

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

Beskrivelse	Se tidligere kommentar ang skadedyr

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251013

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: 159251013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Faye Eriksen	37b18995d8daa06911eed68bd081effad8812bea	04.01.2026 13:00:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Faye Fougner	b0493e53dc0ebd9c7d090793477430cb03f09691	04.01.2026 13:01:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251013

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Leilighet

Munkedamsveien 100, 0270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 161, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1640 **Referansenummer:** EA1348

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon med internt bruksareal på 101 kvm, beliggende på Skillebekk, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående leilighet i fjerde etasje med vest til nordvest- vendt balkong mot gårdsrom. Adkomst til oppgang direkte fra fortau i Munkedamsveien. Trapp- og heisadkomst til etasjene. Bygård med fem etasjer, samt kjeller og loft, ferdigstilt i 1896. Loftet er innredet og ferdigattest for toppleilighetene er gitt i 1991. Originale plantegninger fra 1890-tallet viser to store leiligheter i bygningens fjerde etasje. I forbindelse med reseksjonering av bygget i 1987, ble disse inndelt i fire nye seksjoner. Denne leiligheten er den ene av disse. Det foreligger plantegning fra seksjonering i 1987, som viser de 4 seksjonene.
Leiligheten ble utbedret i 2018, utført i regi av tidligere eier. Planløsningen ble endret ved at begge rom mot gate ble slått sammen til ett rom. Ny kjøkkeninnredning ble montert i rommet. Tidligere kjøkken ble innredet til soverom. Leilighetens våtrom ble rehabilitert, nye interne vann- og avløpsrør ble montert og nytt elektrisk anlegg ble installert. Standardheving av innvendige gulv- vegg og himlingsflater ble gjennomført. Boligen inneholder i dag entré, stue/spisestue/kjøkken, to soverom, bad/wc/vaskerom og bod.
Balkong med utgang fra hoved-soverom er montert i 2024.
Bygningen er oppført med følgende grunnleggende konstruksjoner:
Fundamenter i naturstein. Grunnmur i gråstein/teglstein. Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire. Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader. Saltak i trekonstruksjon. Gulv i kjeller er i betong.
Ifølge opplysninger oppgitt i tidligere salgsprospekt ble rehabilitering av piper utført i 2013, taket tekket om i 2015, brannsikringstiltak utført i 2016 og fasader pusset opp i 2017. Det foreligger ingen nærmere informasjon om disse arbeidsoppgavene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

Originale plantegninger viser to leiligheter i 4. etasje. Plantegning fra reseksjonering som ble foretatt i 1987 viser at etasjen er oppdelt med fire leiligheter. Seksjon nr. 8 ble etablert på denne tiden. Planløsning fra seksjonering i 1987 viser en annen planløsning i denne leiligheten enn den som eksisterer i dag.

Leilighetens våtrom er utvidet inn i rom mot gate. I den forbindelse er bærevegg gjennom rommet fjernet, og bæring av etasjeskillet mot 5 etasje på dette punktet er ifølge tidligere eiers uttalelse erstattet med to stålbjelker (H-bjelker). Disse er i dag beslått med plater, og utgjør en nedsenkning i himlingen Tidligere eier opplyser at tiltaket med endring av bæresystemet allerede var utført da han overtok leiligheten. Dette tiltaket er søknadspliktig, men er ikke omsøkt. Bod som tidligere hadde adkomst fra felles baktrapp er innlemmet i leiligheten. Dette tiltaket er også søknadspliktig, men er ikke omsøkt.
Plan og bygningsetaten ble gjort kjent med ombyggingen ved henvendelse fra en av gårdens seksjonseiere, og etterspurte informasjon fra eier av leiligheten. Etter noe korrespondanse frem og tilbake ble følgende konklusjon tilsendt eier fra etaten: Etter vår vurdering skulle endringer på bærende konstruksjoner og innlemmelse av bod til leiligheten vært omsøkt. Vi mener imidlertid det ulovlige forholdet kan anses å være av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

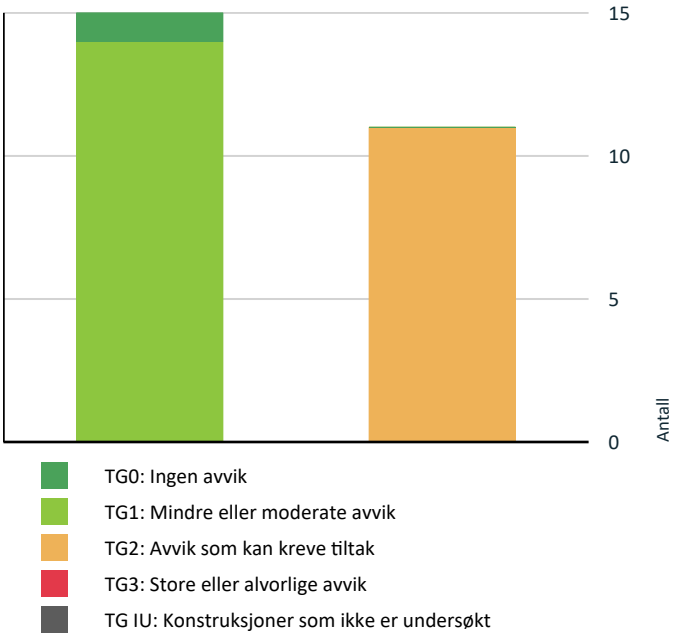
Eksisterende planløsning i leiligheten fremstår i samsvar med anbefalte kriterier for forsvarlige planløsninger Det innebærer at rommene etter utførte endringer fortsatt har tilfredsstillende størrelser, lysforhold og oppvarming. Ventilasjonen i leilighetens originale kjøkken, som er dagens hoved-soverom besto av et ventilasjonsløp i en teglsteinspipe. Det er fremdeles en rist på ventilasjonsløpet, synlig i soverommet. Ventilator med kullfilter er montert i ny kjøkkeninnredning.
Innvendige endringer i en bolig er i stor grad unntatt fra søknadsplikt. En forutsetning er at arbeidene ikke påvirker brannskillende konstruksjoner. Inngrep i etasjeskiller og brannskillende vegger er søknadspliktig. Endring av bærende konstruksjoner er også søknadspliktig.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1896, i en tid der forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid ofte tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er gjeldende når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard

Vedlikehold
Leiligheten er gjennomgående oppgradert i 2018, og fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass mot gate.
Koblet vindu med doble glass i soverom 2.
Vinduer i soverom 1 med tolags isolerglass.
Originale vinduer med enkle glassruter i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje er registrert. Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert, og det er registrert noe redusert klaring mellom karm og ramme en del steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ofte ikke like godt i karmen som tidligere. Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Ny overflatebehandling bør utføres etter en periode med tørt vær i den varme årstiden når treverket har krympet. Vinduene har relativt høy alder og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil gi bedre funksjoner og bedre energieffektivitet. Ved framtidig utskifting av vinduene bør det sørges for at vinduene utstyres med spalteventiler.

TG 2 Dører - 2

Glatt hvit dør mellom leiligheten og baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at det ikke er klaring mellom dørblad og terskel ved åpning/lukking.
Døren er ikke merket med B-30 standard, og ser ikke ut til å være brannkvalifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren trenger justering.
Ved eventuell framtidig utskifting bør det sørges for at ny dør er brannkvalifisert og lydisolert.

TG 1 Dører

Profilert hvitmalt entrédør i B-30 standard med lyddempende egenskaper.
Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra hoved-soverom, ca. 3 kvm.
Stålkonstruksjon med terrassebord på balkongdekke.
Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 1,2 m.
Kravet til rekkverkshøyde er 1,2 m der avstanden til terreng er 10 meter eller mer.

Søknad om oppføring av 3 balkonger på fasade mot bakgård er mottatt i plan og bygningsetaten fra Balkongteam AS den 31.05.2024. Tillatelse er gitt den 28.06.2024. Ferdigattest er datert den 22.11.2024.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVFLATER:
Ifølge tidligere tilstandsrapport er det lagt en-stavs furuparkett i entré, stue/kjøkken, bod og begge soverom.
Fordi det er noe avstand mellom stavene, eller bordene er inntrykket at gulvet heller kan bestå av gulvbord i furu.
Parkett legges vanligvis flytende på et plant underlag. Parkettstavene limes og slås sammen slik at skjøtene blir tette.
Parkettgulvet vil da fremstå som en skive og skjøtene vil være tette også over tid. Noe klaring mot vegg sørger for at parkettgulvet har noe plass for bevegelse. Skiftende temperatur og luftfuktighet gir alltid noe bevegelse, og en viss klaring mot vegg er nødvendig. Avstanden mellom parkettgulv og veggflater skjules av gulvlistene.
I våtrom er det grå fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone.

VEGGFLATER:
Grå fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm i våtrom.
Malte plater på øvrige veggflater.

HIMLINGER:
Malte plater.
Downlights i entré, stue/spisestue/kjøkken og våtrom.
Nye himlinger er enten senket til nivå under original stukkatur og originale rosetter. Eventuelt er de originale detaljene fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at gulv med furuparkett eller gulvbord fremstår i god stand, er det registrert at det er en del knirk i overflatene.
Mindre sprekker er også registrert i overflatene nær buttskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Som nevnt er det usikkert om gulvflatene består av parkett eller gulvbord.
Årsaken til at det stedvis er knirk i gulvflater er mest sannsynlig at overflatene under ikke er helt plane alle steder.
For å unngå knirk må undergolvet være avrettet tilstrekkelig slik at det er plant og fast. Det er mest vanlig å legge parkett flytende på trinnlyddempende underlag. Gulvlisten ved inngang til våtrommet er limt på plass av eiere etter befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjeller i de fleste rom er moderate.
Inntrykket er at det som er av skjevheter ikke er spesielt sjenerende.

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 registrert høydeforskjell på ca. 20 mm. i stue/spisestue/kjøkken.
Avviket er registrert på tvers av rommet fra skillevegg mot gang til yttervegg på motsatt side.
I lengderetningen er høydeforskjellen moderat.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Inntrykket er at registrerte skjevheter ikke er spesielt sjenerende.
Ved ønske om bedre planhet og fravær av knirk må undergulvet avrettes og nye overflater legges.

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i fjerde etasje over utvendig terreng.
Målinger utføres til og med for andre etasje over terreng.

TG 2 Pipe og ildsted

SKORSTEIN:
I eldre bygårder er det oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper.
Det fremgår av tidligere salgsprospekt at piperehabilitering er utført i 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon for det utførte tiltaket, og det er derfor ikke mulig å kjenne til hva opplysningen innebærer. Rehabilitering av skorsteiner for fyring er søknadspliktige tiltak. Foretaket som utfører tiltaket og metoden som skal anvendes må derfor godkjennes av kommunens plan og bygningsetat før tiltaket kan utføres. Informasjon om godkjente tiltak med rehabilitering av skorsteiner er tilgjengelig i plan og bygningsetatens digitale informasjon om den enkelte eiendom.

ILDSTED:
Peis-ovn på ildfast glassplate er montert i stue.
Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Bygg-kvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket gjelder skorsteinens alder og sannsynlig slitasje.
Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere, og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller nye ildfaste rør i røykløpet. Glidestøp gir et lag med støp på 1 til 2 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert.
Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte hvitmalte innvendige dører med vridere i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket gjelder 2 dører, henholdsvis dør mellom gang og hoved-soverom og mellom bod og hoved-soverom.
Dørene mangler klaring mellom dørblad og terskel,.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Inntrykket er at dørene må monteres høyere i åpningene, og justeres slik at dørbladene har god klaring mot terskel og karm ved åpning og lukking.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Garderobeskap i mørk eikestruktur med tre profilerte skapfronter er montert i entré. Dybden på skapet er ca. 40 cm.
Garderobeskap med tre profilerte hvite fronter i hoved-soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er rehabilitert i regi av tidligere eier i 2018. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift.
Ifølge tidligere eiers informasjon er gammel støpe-masse fra 1980- tallet pigget opp. Nye sluk og nye avløpsrør ble lagt i ny støpe-masse. Arbeidet ble ifølge tidligere eier utført uten inngrep i etasjeskille mot 3. etasje. Det opplyses at det ble foretatt tetting rundt den eksisterende soil--gjennomføringen. (Soilrør = felles avløpsstamme som er ført gjennom etasjene). Soilrørets alder og tilstand er ikke kjent for undertegnede, og det finnes ingen informasjon om denne rør-stammen.

Det fremgår av fremvist dokumentasjon at foretaket Reynfeldt Total AS har stått for tømrerarbeider, membraner, mur og flisarbeider, samt malingsarbeider. Rørlegger Andrew Morgan har stått for arbeider med montering av sluk og røropplegg. Det fremgår videre at elektriske arbeider er utført av foretaket Energisystemer AS. Det foreligger ikke full FDV dokumentasjon med beskrivelser av alle anvendte produkter og sammensetning av produkter. Det fremgår imidlertid at Tetti våtroms-plater er anvendt på veggflater, og at smøremembran er anvendt på gulv- og veggflater.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm på veggflater.
Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak flisene.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone. Nedstøpt varmekabel. i gulvet
Høydeforskjell fra flislagt gulvflate ved dørterskel til sluk ved servantinnredningen er ca. 30 mm. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel og til slukrist i dusj-sonen er minst 40 mm. Kravet til høydeforskjell til begge sluk er minst 25 mm.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast i dusj-sone og på gulvet ved servantinnredningen.
Smøremembran på gulv- og vegg under/bak flislagte overflater.

Ifølge fremvist dokumentasjon er det benyttet smøremembran på gulv- og veggflater, Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne og opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning i hvit høyglans med heldekkende hvit servantplate. Skapet er 1,2 m bredt og 47 cm dypt. Utstyret er fra 2018 da våtrommet ble rehabilitert.

NB: Ifølge gjeldende forskriftskrav og krav i.h.t. NS.3600 skal det være montert synlig lekkasjesikring fra innebygget cisterne for vegg-montert klosett. Lekkasjesikring er vanligvis etablert med en åpning i vegg under klosettskål. I dette tilfellet er inntrykket at lekkasjesikring er ivaretatt internt ved åpning i klosettskålens underside. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser dette, og undertegnede har ikke konstatert at cisternen er lekkasjesikret. Dersom cisternen ikke er lekkasjesikret gjelder TG 2 for vegg-montert klosett med innebygget cisterne.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil er montert i himling.
Inntrykket er at ventilasjonsrøret over nedforet himling er tilknyttet original skorstein i våtrommet, illustrert på vedlagt plantegning. Det foreligger ingen oversikt over hvordan ventilasjonen er etablert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avviket går ut på at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral eller intern el vifte tilknyttet avtrekkskanalen.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere leiligheter, og flere våtrom er tilknyttet kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene. Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameie, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Røropplegg og utstyr er montert mot vegger i mur, henholdsvis mot baktrapp og mot byggets endevegg, samt mot innvendig bærevegg.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i hvit høyglans.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i kompositt. Koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. NB: Det er ikke konstatert elektronisk vannstopper i benkeskap på kjøkken. Det anbefales å installere vannstopper. (Waterguard, aqua stop eller tilsvarende produkt).

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator tilknyttet koketopp ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for kjøkken og våtrom i hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 bør rommet ha avtrekk som kan forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredning er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap er installert i murvegg mellom felles baktrapp og våtrom.

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

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avviket går ut på at rør i fordeler-skapet ikke er merket, og det kan derfor ikke enkelt konstateres hvilket utstyr de leder til.
Merking av rør i et fordeler-skap er et forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Samsvar med forskrift oppnås ved merking av rørene.
Dette kan utføres av et autorisert VVS foretak.

TG 1 Avløpsrør

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Sluk og avløpsrør til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter.
Installasjonene er ifølge fremviste dokumenter utført i 2018 av rørlegger Andrew Morgan.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden er derfor vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter. Det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør - 2

AVLØPSSTAMMER (SOILRØR):
Ifølge redegjørelse fra tidligere eier, tilgjengelig i plan og bygningsetatens digitale informasjon om denne eiendommen, er den originale avløpsstammen fra byggeåret (soilrøret) fremdeles i bruk gjennom denne etasjen. I forbindelse med rehabilitering av våtrommet i 2018 er røret altså ikke skiftet. Fordi ny kjøkkeninnredning er montert mot baderommet etter at baderommet ble utvidet er det sannsynlig at både kjøkkeninnredningen og baderommet er tilknyttet soilrøret i baderommet. Det opprinnelige kjøkkenet i leiligheten var dagens hoved-soverom, og det originale soilrøret for kjøkken befinner seg i arealet mot bakgården.

Da bygningen ble oppført ble avløpsrør utelukkende installert med rør i støpejern. Både felles avløpsstammer (soilrør), sluk og avløpsrør internt i rom med vanninstallasjoner ble installert med støpejernprodukter. Eldre avløpsstammer i støpejern skiftes ved en del anledninger i forbindelse med rehabilitering av våtrom gjennom etasjen det gjelder. Nytt avløpsrør tilknyttes da eksisterende avløpsrør i overliggende og underliggende etasje. Slike tiltak er søknadspliktige fordi rørene føres gjennom etasjeskille til underliggende og overliggende leiligheter. Årsaken til søknadsplikten er at utskifting medfører inngrep i brannskiller mellom boligene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om avløpsstammen (soilrøret) som våtrom og kjøkken i denne leiligheten er tilknyttet.
Ved besiktigelse i kjeller er det konstatert at deler av synlige avløpsrør er fra byggeåret og deler er skiftet i ettertid.
Korrosjon og rustdannelser i støpejerns-installasjoner utvikles fra innsiden, og tykkelsen på godset i rørene reduseres ved alder.
Avleiringer fester seg til rørveggenes innside ved alder da korrosjon fører til at overflatene innvendig blir mindre glatte. Slike forhold påvirker funksjonen og den sannsynlige levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør i støpejern korroderer fra innsiden ved alder og rørveggene blir derfor gradvis tynnere. Slitasjeskader kan inntreffe etter 6 til 7 tiår, men det finnes avløpsrør av støpejern fra 1890- tallet og begynnelsen av 1900-tallet som fortsatt er i bruk. Eldre støpejernrør utbedres av og til med strømpeteknikk, som består i å påføre rørene en epoksy-mettet fiberstrømpe innvendig etter at rørene først er spylt rene under høyt trykk, og vurdert i tilstrekkelig god stand for et rehabiliteringstiltak. Spesialfirmaer som f. eks foretaket TT Teknikk utfører rehabiliteringer der et epoksy-belegg blir påført rørene innvendig. Det er ikke kjent om en slik rehabiliteringsmetode er utført i dette bygget, og det foreligger ingen konkrete opplysninger om at en slik rehabilitering er utført.
Dersom en lekkasjeskade inntreffer på et slikt avløpsrør må røret skiftes. Røret må da tilknyttes eksisterende avløpsstamme over og under eksisterende etasjeskiller. Slike tiltak er søknadspliktige da de medfører inngrep i brannskiller. Det medfører også inngrep i eksisterende våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Eldre murgårder har naturlig ventilasjon, basert på oppdrift. Varm luft stiger opp via felles ventilasjonskanaler, eller via ventilasjonsløp i skorsteiner. Frisk luft tilføres gjennom spalteventiler i vinduer, og/eller ved vanlig lufting. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differansen mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Ukontrollerte luftlekkasjer i vinduer og fasader var en bidragsyter til ventilasjon av leiligheten da bygget ble oppført, og er det til en viss grad fremdeles. Originale vinduer er erstattet med moderne vinduer med tolags isolerglass, Et koblet vindu med doble glass er montert i det minste soverommet. Ved utskifting av vinduer blir veggene tettere. Nye og energieffektive vinduer reduserer trekk og begrenser følgelig tilførsel av luft til boligen. Friskluft blir tilført leiligheten gjennom vanlig lufting med åpne vinduer og åpen balkongdør.

Ny kjøkkeninnredning er montert i ny stue/spisestue/kjøkken i 2018 da planløsningen i leiligheten ble endret. Ved dagens plassering er det ikke et originalt pipeløp med en ventilasjonsluke eller ventilasjonsrist. Den nye kjøkkeninnredningen er utstyrt med en kullfilterventilator.
Avtrekk i våtrom er mest sannsynlig ført i pipeløp, som finnes i våtrommet, illustrert på vedlagt plantegning. En avtrekksventil er montert i baderommets himling.

Behovet for tilførsel av luft til leiligheten ivaretas med vanlig lufting. (Åpne vinduer og åpen balkongdør).
Hensikten med ventilasjon er å sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne. Begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed forhindre kondens og fuktproblemer. Det er tre hovedprinsipper for ventilasjon: Naturlig ventilasjon slik som i denne bygningen, mekanisk ventilasjon, som var i bruk i nye bygg fram til 2010, og balansert ventilasjon, som fra og med 2010 har vært et forskriftskrav i nye bygninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden.
I hoved-soverommet som originalt har vært kjøkken finnes det en skorstein med en ventilasjonsrist, synlig ved hjørne over garderobeskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Da leiligheten ble oppgradert/pusset opp og planløsningen endret i 2018 ble ny kjøkkeninnredning montert i rom mot gate. Begge tidligere rom mot gate fremstår i dag som ett rom og inneholder stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning. I tidligere kjøkken var det en original skorstein med et ventilasjonsløp. For å oppnå mer tidsmessige planløsninger i eldre leiligheter flyttes gjerne kjøkken til andre rom enn der det originale kjøkkenet var plassert, og avtrekkskanaler finnes ofte ikke i nyetablerte kjøkken. Bruk av ventilatorer med kullfilter eller eventuelt plasmafilter er vanlig i slike tilfeller.

Tiltak til forbedring av ventilasjon i eldre bygårder må besluttes kollektivt i sameiene, og spesialfirmaer må stå for gjennomføring. I de tilfeller nye kanaler må føres gjennom etasjeskiller er slike tiltak søknadspliktige.

Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder er montering av ventilasjonsanlegg med aggregater, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved god planlegging benyttes til føringsveier for kanaler. Spalteventiler må finnes i vinduer og behovet for tilførsel av luft må også ivaretas ved vanlig lufting med åpne vinduer eller balkongdører. Slike tiltak er omfattende, og gjennomføres sjelden i eldre bygninger. Det finnes eksempler på at slike tiltak er utført i eldre bygg, som er grundig rehabilitert, og da gjerne har vært fraflyttet på forhånd.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Nedstøpt varmekabel i våtrom.
Peis-ovn i stue, beskrevet under posten for "Pipe og ildsted"

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

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder med volum på 200 liter er ifølge fremvist dokumentasjon montert over himling i våtrom.
Berederen er montert i 2018 da våtrommet ble rehabilitert.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.
Sannsynlig restlevetid er ca. 13 år.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringstavle er installert i entré.
En kurs på 25 ampere. Elleve kurser på 16 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   2018 Nytt elektrisk anlegg er installert i 2018.
   Det foreligger samsvarserklæring fra foretaket Energisystemer AS, datert den 11.12.2018.
   Det fremgår av dokumentasjonen fra Energisystemer AS at installasjonen er påbegynt den 01.10.2018 og avsluttet den 11.12.2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring fra desember 2018, for nytt elektrisk anlegg i leiligheten.
   Det er ikke opplyst om andre installasjoner utført i ettertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra foretaket Energisystemer AS datert den 11.12.2018 er fremvist på befaring.
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 Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

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?
    Ukjent

Generell kommentar

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

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Sensor for brannvarsling tilknyttet felles brannvarslingsanlegg er installert i himling i soverom.
Nye røykvarslere er nylig montert i gang utenfor det minste soverommet og i stue/kjøkken.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarslingsanlegg er installert. Sensor er montert i hoved-soverom.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Ingen synlige skader
   Begge røykvarslere i gang utenfor soverom 2 og i stue/kjøkken er nylig montert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

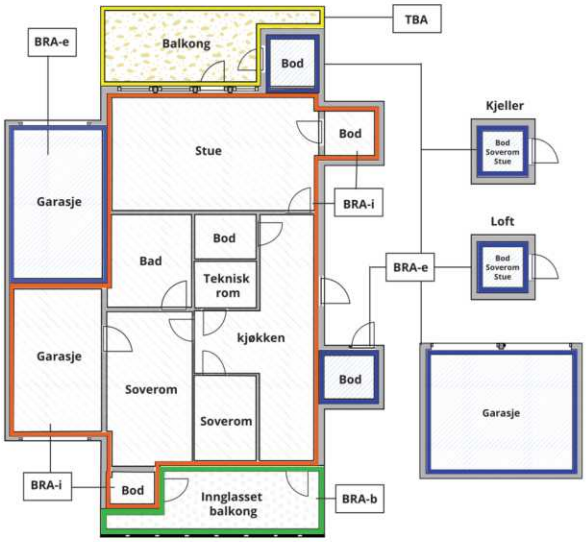
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	101	5		106	3
SUM	**101**	**5**			**3**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom, bod	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i entré, 2,9 m.
Takhøyde i soverom, 3,05 m.
Takhøyde i stue/kjøkken, 3,12 m.
Balkong med utgang fra hoved-soverom, ca. 3 kvm.
En kjellerbod, ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale plantegninger viser to leiligheter i 4. etasje.
Plantegning fra reseksjonering som ble foretatt i 1987 viser at etasjen er oppdelt med fire leiligheter. Seksjon nr. 8 ble etablert på denne tiden. Planløsning fra seksjonering i 1987 viser en annen planløsning i denne leiligheten enn den som eksisterer i dag.

Leilighetens våtrom er utvidet inn i rom mot gate. I den forbindelse er bærevegg gjennom rommet fjernet, og bæring av etasjeskillet mot 5 etasje på dette punktet er ifølge tidligere eiers uttalelse erstattet med to stålbjelker (H-bjelker). Disse er i dag beslått med plater, og utgjør en nedsenkning i himlingen Tidligere eier opplyser at tiltaket med endring av bæresystemet allerede var utført da han overtok leiligheten. Dette tiltaket er søknadspliktig, men er ikke omsøkt. Bod som tidligere hadde adkomst fra felles baktrapp er innlemmet i leiligheten. Dette tiltaket er også søknadspliktig, men er ikke omsøkt.
Plan og bygningsetaten ble gjort kjent med ombyggingen ved henvendelse fra en av gårdens seksjonseiere, og etterspurte informasjon fra eier av leiligheten. Etter noe korrespondanse frem og tilbake ble følgende konklusjon tilsendt eier fra etaten: Etter vår vurdering skulle endringer på bærende konstruksjoner og innlemmelse av bod til leiligheten vært omsøkt. Vi mener imidlertid det ulovlige forholdet kan anses å være av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Eksisterende planløsning i leiligheten fremstår i samsvar med anbefalte kriterier for forsvarlige planløsninger Det innebærer at rommene etter utførte endringer fortsatt har tilfredsstillende størrelser, lysforhold og oppvarming. Ventilasjonen i leilighetens originale kjøkken, som er dagens hoved-soverom besto av et ventilasjonsløp i en teglsteinspipe. Det er fremdeles en rist på ventilasjonsløpet, synlig i soverommet. Ventilator med kullfilter er montert i ny kjøkkeninnredning.
Innvendige endringer i en bolig er i stor grad unntatt fra søknadsplikt. En forutsetning er at arbeidene ikke påvirker brannskillende konstruksjoner. Inngrep i etasjeskiller og brannskillende vegger er søknadspliktig. Endring av bærende konstruksjoner er også søknadspliktig.

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

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	95	6

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet. Bod med adkomst fra soverom er betegnet som S. rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Morten Faye - Eriksen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	161		8	602.9 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Munkedamsveien 100

Hjemmelshaver
Faye-Fougner Anniken, Eriksen Morten Faye

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Munkedamsveien 100	121 / 2792	Sebra Forvaltning AS.	971271973

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende på Skillebekk, i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang direkte fra fortau mot Munkedamsveien. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Gjennomgående leilighet i fjerde etasje med vestvendt balkong. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og alt av offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang direkte fra fortau mot Munkedamsveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-reguleringen i området er boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	09.12.2025	
3	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

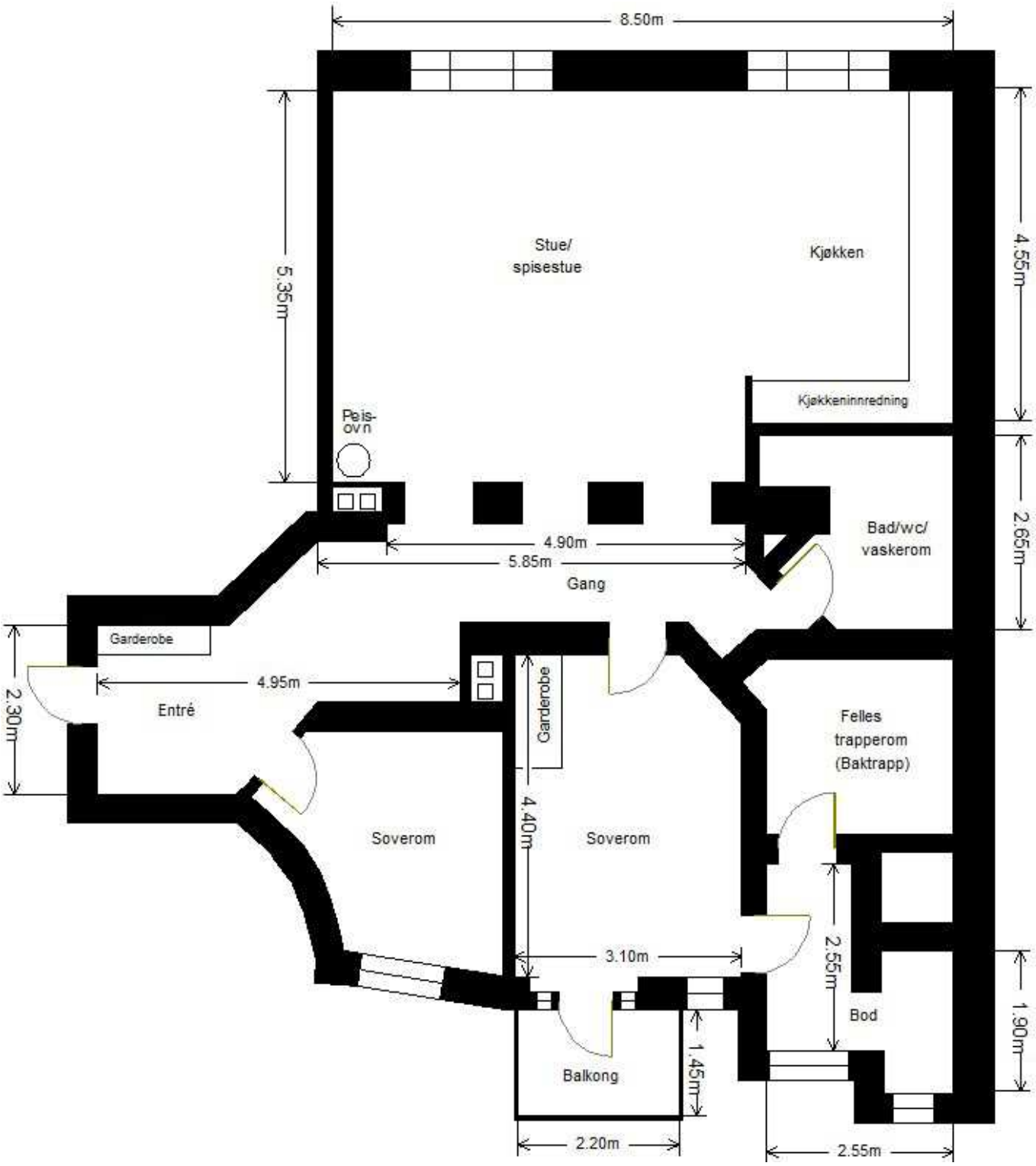
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EA1348

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

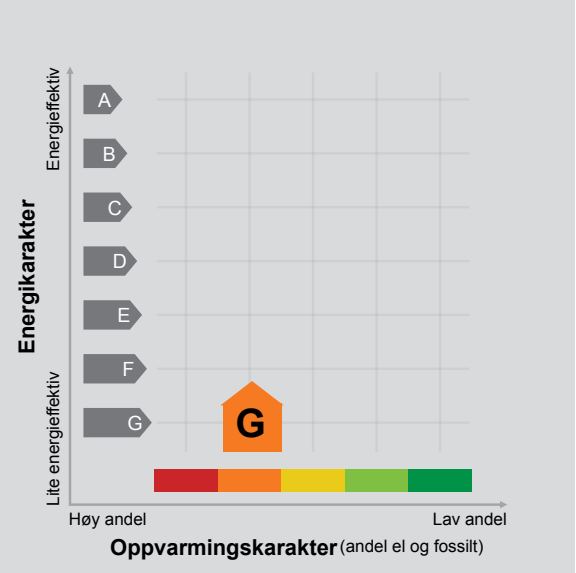
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Munkedamsveien 100 Seksjon nr. 8 4 etasje BRA- i 101 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Munkedamsveien 100
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494009
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-208417
Dato	11.12.2025



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 11 777 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:

11 777 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 01.12.25
Vår ref.: 4106 / 8
Meglers ref.: 159251013

Boligopplysninger

Seksjon	8	**Bolignr**	
Boligselskap	4106 Sameiet Munkedamsveien 100	**Etasje**	1.etg
Adresse	Munkedamsveien 100, 0270 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Morten Faye Eriksen, Anniken Fougner	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 01.12.25: kr 6 935,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Avdrag Lån 50614	416	476	476	476	476	476
Avdrag Lån 87356	120	125	125	125	125	125
Felleskostnader Bolig	3 928	3 927	3 927	3 927	3 927	3 927
Kabel-TV / bredbånd	365	365	365	365	365	365
Renter Lån 50614	1 593	1 445	1 445	1 445	1 445	1 445
Renter Lån 87356	513	494	494	494	494	494
Total	6 935	6 832	6 832	6 832	6 832	6 832

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,05% Annuitetslån, Info pr 15.12.25	12	6 292 689	289 532	01.01.23 - 15.07.49
BOLIGBANKEN ASA 6,50% Annuitetslån, Info pr 15.12.25	12	1 992 343	91 669	02.09.25 - 31.12.50
Total		8 285 032	381 201	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,05% Annuitetslån, Info pr 15.12.25	12	6 292 689	01.01.23 - 15.07.49
BOLIGBANKEN ASA - 6,50% Annuitetslån, Info pr 15.12.25	12	1 992 343	02.09.25 - 31.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	4106 Sameiet Munkedamsveien 100 (orgnr. 971271973)
Antall enheter	17
Styrets e-post	carlfredrikhz@hotmail.com
Styreleder	Carl Fredrik Zernikow (91786660)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 87572461)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	211/161
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 301 460,00	**Andre inntekter**	kr 1 088,00
Formue	kr 7 198,00	**Utgifter**	kr 19 458,00

Merknader

Sameiet har lån i BoligBanken med lånenummer 9666.01.50614, se note for langsiktig gjeld i årsregnskapet.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: Det er kun gateparkering i sameiet

Sameiets heis er rehabilitert i 2024.

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100

Vedtatt i sameiermøte den, 17.03.99 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret og vedtatt 31.03.2004. Endret og vedtatt i 03.04.2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Endret og vedtatt 07.05.2021. Endret og vedtatt 07.05.2024. Endret og vedtatt 06.05.2025. Endret og vedtatt 21.05.2025

§1
NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er «Sameiet Munkedamsveien 100» og består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.12.87.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.211, bnr.161 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§3
MIDLERTIDIG ENERETTSAREAL

Snr 1, 3, 7, 11 og 13 har midlertidig enerett til å disponere bod i baktrapp på seksjonens etasjeplan.

Bodfordeling - Skisser med fordeling av boder kjeller og loft følger som vedlegg 1 og vedlegg 2 til vedtektene.

Snr 1 har midlertidig enerett til bod/lager i bakgård. Snr 1 har både innvendig og utvendig vedlikeholdsplikt til boden, og plikter å etterkomme styrets pålegg om utførelse av vedlikehold, så fremt styrets pålegg er saklig begrunnet. Sameiet forbeholder seg retten til å kreve boden revet etter endelig vedtak fra Oslo kommune.

§4
FELLESKOSTNADER.

Felleskostnade11 er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene og eventuelle felles inntekter skal fordeles mellom seksjonseierne etter en

fordelingsbrøk basert på størrelsen av seksjonene, oppmålt BRA. Fordelingsbrøken er som det fremgår nedenfor;
Snr 1, 435
Snr 2, 189
Snr 3, 159
Snr 4, 110
Snr 5, 72
Snr 6, 33
Snr 7, 136
Snr 8, 109
Snr 9, 70
Snr 10, 40
Snr 11,136
Snr 12,211
Snr 13,136
Snr 14,160
Snr 15,154
Snr 16,186
Snr 17,33

Kommunale avgifter til vann fordeles etter forbruk, slik at snr 1 betaler sitt hovedforbruk etter måler, mens boligdelens forbruk fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Kommunale avgifter til renovasjon fordeles på boligseksjonene. Snr 1 plikter selv å fjerne eget avfall.

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

Spesielle utgifter som refererer seg direkte til driften av næringsseksjonen, snr. 1 skal bæres av denne, - så som drift av eget ventilasjonsanlegg, bekjempelse av rotter, rydding og feiing av fortau utenfor forretningene, installering av alarm som dekker brann og innbrudd, glassforsikring for 1. etasje og eventuelt brann- og avbruddsforsikring.

Dersom noen seksjoner har uforholdsmessig høyt vannforbruk kan egen måler kreves installert og slik at vannavgifter utlignes direkte.

Styret fastsetter et akontobeløp som skal gå til dekning av andelen av felleskostnader, og som skal innbetales til sameiets konto. Beløpet disponeres av forretningsfører i henhold til det av sameiet fastsatte budsjett.

Utgifter som ikke er oppført i budsjett skal anvises av et styremedlem før utbetaling skjer.

§5
VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i tredje og fjerde ledd, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vinduer og ytterdører kan ikke utskiftes uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning av vindus- / dørtype. Formålet er å sikre enhetlig design og kvalitet. Styret har rett til å pålegge den enkelte seksjonseier og skifte vinduer og ytterdører dersom styret kan dokumentere at utskifting er nødvendig ut fra en sakkyndig vurdering.

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

Alt vedlikehold for utbyggede balkonger utføres for regning av den enkelte balkongutbygger/seksjonseier. For fremtidig bygging av balkonger, benyttes samme standard, utseende og størrelse, som det er gitt tillatelse til i vedtak på årsmøte 07.05.2024.

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Terrasseeiere som har montert/skal montere installasjoner som Jacuzzi, badekar og/eller andre fastmonterte installasjoner på terrassene sine, må selv bære kostnadene med flytting og tilbakeflytting av disse ved eventuell reparasjon og/eller vedlikehold av standardterrasse. Dersom slike installasjoner medfører eller bidrar til skade, økt slitasje eller behov for ekstra vedlikehold, skal terrasseeier dekke alle tilhørende utgifter.

Seksjonseiere med takterrasse er selv ansvarlig for enkelt vedlikehold som rydding av snø og is og at avløp av over-/regnvann fra terrassen fungerer. Fører unnlatelse av dette til skader kan terrasseeier selv bli ansvarlig for ev. reparasjoner av fellesarealet.

§6
VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering umiddelbart. Tidligere eier er ansvarlig for felles forpliktelser frem til forretningsførers notering av eierskifte.
Ny seksjonseier/leietaker plikter å montere standard skilt på postkasse og ringetablå.

§8
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§9
STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
ÅRSMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.06. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i et ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41 i Lov om eierseksjoner.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i Lov om eierseksjoner.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

§ 14
OM ÅRSMØTET.

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart

unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny registrert revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16
FORRETNINGSFØRER.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39 i Lov om eierseksjoner.
Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 i Lov om eierseksjoner om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.
Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

FORSLAG

Husordensregler for Sameiet Munkedamsveien 100

I. Sameiernes plikt

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

II. Fellesarealer

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

   Sykler og barnevogner skal settes på anviste steder.

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

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

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

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

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

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

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

III. Indre orden

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

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

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

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

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

IV. Utfyllende husordensregler

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

V. Brudd på husordensreglene

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 21.05.2025 for Sameiet Munkedamsveien 100.

Møtet gjennomføres ved digital avstemming, uten video eller fysisk møte.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet, og ber om at dere sender inn skriftlige innspill/spørsmål vedrørende saken, til styret innen 19/5- kl 1600.

Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost den 20/5.

Avstemming stenger 21/5 kl 23:00

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Reseksjonering seksjon 1, endring av formål på ny fradelt seksjon med tilhørende endring av vedtektenes § 4. Endring av antall stemmer.

Sak 1: Konstituering

Ekstraordinært årsmøte må avholdes for at seksjon 1 skal kunne fradele del av seksjonen (hybelen) til ny seksjon 17, samt endre formål på ny seksjon fra Næring til Bolig.

Sakspapirer og saksfremstilling ligger i sak 2.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Carl Fredrik Zernikow velges til møteleder. Jan-Erik Hengsle signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Reseksjonering seksjon 1, endring av formål på ny fradelt seksjon med tilhørende endring av vedtektenes § 4. Endring av antall stemmer.

Seksjon 1 er seksjonert med formål SN (Samleseksjon Næring).
Eier ønsker å fradele hybelen i denne seksjonen, som ny egen seksjon (seksjon 17).

Formål for ny seksjon 17 ønskes, som følge av dette, å endre formål til Bolig.

I følge vedtektenes § 14 har hver seksjon 1 stemme. Stemmeantallet vil derfor øke fra 16 til 17 som følge av reseksjoneringen. Vedtektenes § 1 oppdateres med korrekt anntal seksjoner.

Vedtektenes § 4 må endres slik at ny seksjon 17 oppføres med fordelingsnøkkel på 33.
Seksjon 1 reduseres tilsvarende. (fra 468 til 435)

Se vedlegg fra PBE siste pkt, samt vedlegg vedr. oppmåling av seksjonene.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Årsmøte gir sitt samtykke til at ny seksjon 17 endrer formål til Bolig, samt at antall stemmer i sameiet utvides som følge av reseksjoneringen.
Fordelingsbrøken i vedtektenes § 4 endres, og antall seksjoner i § 1 oppdateres..

Mot
Årsmøtet samtykker ikke til endringene

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PREDIO AS

Postboks 1276 VIKA
0111 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/01205-2	Jasmin Ghulam Kaya	07.05.2025

Adresse: Munkedamsveien 100
Eiendom: 211/161
Søker: PREDIO AS

Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden deres om reseksjonering som vi mottok 05.03.2025. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle saken.

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen **28.05.2025**.

Dere må sende inn følgende dokumenter:

Søknadskjema:

- Vi ser det er påført feil eierandel for hjemmelshaverne i søknadens punkt 3. Til orientering er ikke eierandel det samme som sameiebrøk.

- I punkt 5 bør teksten endres, slik at det kommer helt tydelig fram hva reseksjoneringen går ut på. Forslag til tekst: «Del av seksjon 17 formålendres fra næringsseksjon til boligformål og opprettes som ny seksjon 17. Teller for seksjon 1 minker. Ingen andre endringer.»

- Teksten i punkt 6 er ikke nødvendig og må fjernes.

- Endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Punkt 12 må fylles ut.

Vi sender søknadsskjemaet i retur og ber om at manglene rettes opp og sendes tilbake i original.

Murm./Takstmann Erik Gjævert
Mob. 977 00778
Mail eg@takstsenteret.no

Sameiet Munkedamsveien 100
V/ Carl Fredrik Zernikow
Munkedamsveien 100
0270 OSLO

Stabekk 17.10.19

Oppmåling av sameiets seksjoner.

Vi har på oppdrag for sameiet utført oppmåling av samtlige bolig- og næringsseksjoner i Sameiet Munkedamsveien 100.

- Det er utført fysisk oppmåling med lasermåler i samtlige seksjoner.
- Alle arealer er oppmålt etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger og de oppgitte arealer er m2 BRA (bruksareal), målt på innside av yttervegger og seksjonenes avgrensninger mot fellesarealer.
- Planløsningen for de ulike etasjene er noe ulik og det er en del vinkler og utforminger som gjør at det kan være mindre avvik i målingene.
- Enkelte av seksjonene har bodarealer i baktrapper, dette er notert som egne arealer i oppstillingen.
- Seksjon 4, 8 og 14 har innredet og inkludert bodearealene i baktrappen som en del av seksjonen og er derfor medregnet i seksjonens BRA areal.
- I baktrapppen til seksjon 3, 7, 11, og 13 disponeres bodene av tilhørende seksjoner. Alle arealer i trapperommet inkludert bodene er å anse som fellesarealer med bruksrett for bodene til de ulike seksjoner

Medlem av
Norsk takst

TAKST SENTERET

Gjævert HÅNDVERK

Murm./Takstmann Erik Gjævert
Mob. 977 00778
Mail eg@takstsenteret.no

Følgende arealer er registrert.

Seksjon/etasje	Eier	BRA areal m2	Kommentarer
2/2	John Carew	189	Bod i baktrapp
3/2	Haktan/Ayling Kc	159	
4/3	Christian Maktabi	110	
5/3	Anne Lise Øyangen	72	
6/3	J.E.Hengsle	33	
7/3	A.B. Paulsen	136	Bod i baktrapp
8/4	Anniken Fougner	109	
9/4	Sigrid O Connor	70	
10/4	Henning Wahlberg	40	
11/4	Tone Bjørnov	136	Bod i baktrapp
12/5	K.A. og G.L. Hvidtsten	211	Bod i baktrapp
13/5	Carl Fredrik Zernikow	136	Bod i baktrapp
14/6+7	Tom E. Midttun	160	Rømningsvei via luke til baktrapp
15/6+7	Linn Aarøe	154	
16/6+7	Ulf Tveten	186	
Hybelleil. 1 etg.	Jan Dege	33	
Sushi rest.	Jan Dege	53	
Kiosk	Jan Dege	77	
Frisør	Jan Dege	62	
Hjørnerest 1 etg	Jan Dege	68	
Hjørnerest u.etg	Jan Dege	208	
Utebod i bakgården	Jan Dege	8	Utv. Brutto mål 10,5 m2

Med vennlig hilsen

Erik Gjævert
Takstmann

Medlem av NT Norsk takst

4106 Sameiet Munkedamsveien 100

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 21.05.2025

16 av 16 mulige stemmegivere var representert.
13 deltok digitalt, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Ekstraordinært årsmøte må avholdes for at seksjon 1 skal kunne fradele del av seksjonen (hybelen) til ny seksjon 17, samt endre formål på ny seksjon fra Næring til Bolig.

Sakspapirer og saksfremstilling ligger i sak 2.

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

> "Styreleder Carl Fredrik Zernikow velges til møteleder. Jan-Erik Hengsle signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Reseksjonering seksjon 1, endring av formål på ny fradelt seksjon med tilhørende endring av vedtektenes § 4. Endring av antall stemmer.

Seksjon 1 er seksjonert med formål SN (Samleseksjon Næring).
Eier ønsker å fradele hybelen i denne seksjonen, som ny egen seksjon (seksjon 17).

Formål for ny seksjon 17 ønskes, som følge av dette, å endre formål til Bolig.

I følge vedtektenes § 14 har hver seksjon 1 stemme. Stemmeantallet vil derfor øke fra 16 til 17 som følge av reseksjoneringen. Vedtektenes § 1 oppdateres med korrekt anntal seksjoner.

Vedtektenes § 4 må endres slik at ny seksjon 17 oppføres med fordelingsnøkkel på 33.
Seksjon 1 reduseres tilsvarende. (fra 468 til 435)

Se vedlegg fra PBE siste pkt, samt vedlegg vedr. oppmåling av seksjonene.

Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer

Årsmøte gir sitt samtykke til at ny seksjon 17 endrer formål til Bolig, samt at antall stemmer i sameiet utvides som følge av reseksjoneringen.
Fordelingsbrøken i vedtektenes § 4 endres, og antall seksjoner i § 1 oppdateres..

Mot: 0 stemmer

Årsmøtet samtykker ikke til endringene

Totalt antall stemmer: 13

Ekstraordinært årsmøte 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Zernikow, Carl-Fredrik H	2025-05-22	Hengsle, Jan-Erik	2025-05-22

Identifikasjon

bankID Zernikow, Carl-Fredrik H

Identifikasjon

bankID Hengsle, Jan-Erik

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

4106 Sameiet Munkedamsveien 100

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 21.05.2025

16 av 16 mulige stemmegivere var representert.
13 deltok digitalt, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Ekstraordinært årsmøte må avholdes for at seksjon 1 skal kunne fradele del av seksjonen (hybelen) til ny seksjon 17, samt endre formål på ny seksjon fra Næring til Bolig.

Sakspapirer og saksfremstilling ligger i sak 2.

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

> "Styreleder Carl Fredrik Zernikow velges til møteleder. Jan-Erik Hengsle signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Reseksjonering seksjon 1, endring av formål på ny fradelt seksjon med tilhørende endring av vedtektenes § 4. Endring av antall stemmer.

Seksjon 1 er seksjonert med formål SN (Samleseksjon Næring).
Eier ønsker å fradele hybelen i denne seksjonen, som ny egen seksjon (seksjon 17).

Formål for ny seksjon 17 ønskes, som følge av dette, å endre formål til Bolig.

I følge vedtektenes § 14 har hver seksjon 1 stemme. Stemmeantallet vil derfor øke fra 16 til 17 som følge av reseksjoneringen. Vedtektenes § 1 oppdateres med korrekt anntal seksjoner.

Vedtektenes § 4 må endres slik at ny seksjon 17 oppføres med fordelingsnøkkel på 33.
Seksjon 1 reduseres tilsvarende. (fra 468 til 435)

Se vedlegg fra PBE siste pkt, samt vedlegg vedr. oppmåling av seksjonene.

Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer

Årsmøte gir sitt samtykke til at ny seksjon 17 endrer formål til Bolig, samt at antall stemmer i sameiet utvides som følge av reseksjoneringen.
Fordelingsbrøken i vedtektenes § 4 endres, og antall seksjoner i § 1 oppdateres..

Mot: 0 stemmer

Årsmøtet samtykker ikke til endringene

Totalt antall stemmer: 13

Ekstraordinært årsmøte 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Zernikow, Carl-Fredrik H	2025-05-22	Hengsle, Jan-Erik	2025-05-22

Identifikasjon

bankID Zernikow, Carl-Fredrik H

Identifikasjon

bankID Hengsle, Jan-Erik

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

Munkedamsveien 100

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12N	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	0 min
Kiwi Bygdøy Allé	7 min

FINN

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

Aker Brygge	11 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	5 min
Frogner Vinmonopol	12 min

SPORT

Reichweins plass balløkke	8 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	7 min
Studio Jobbsprek	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

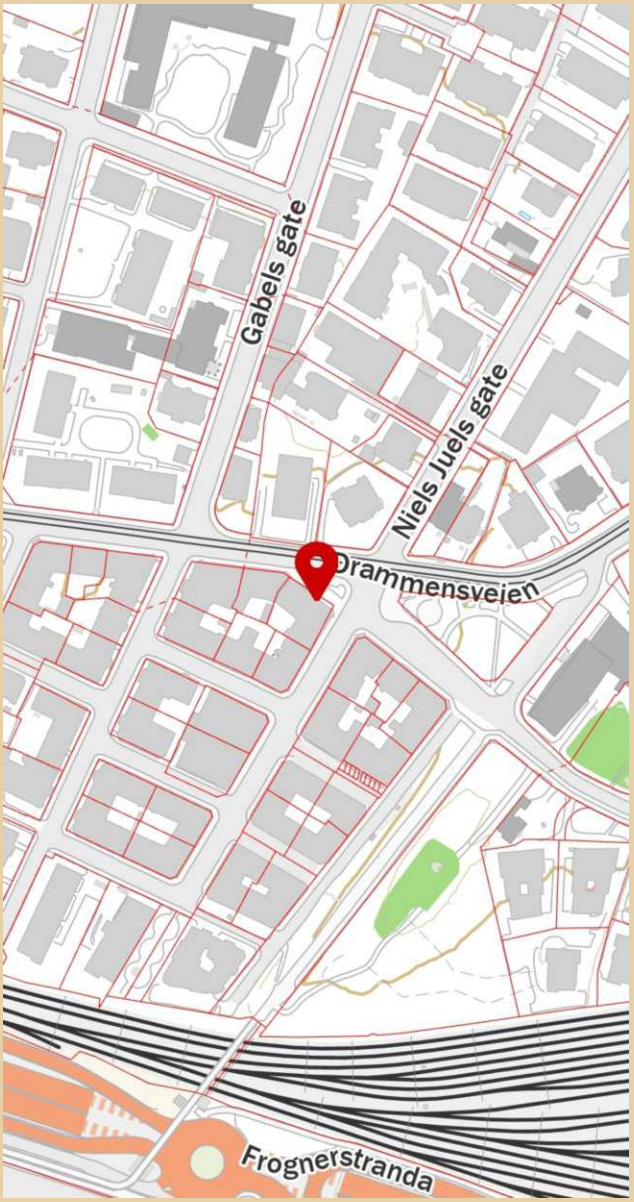
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

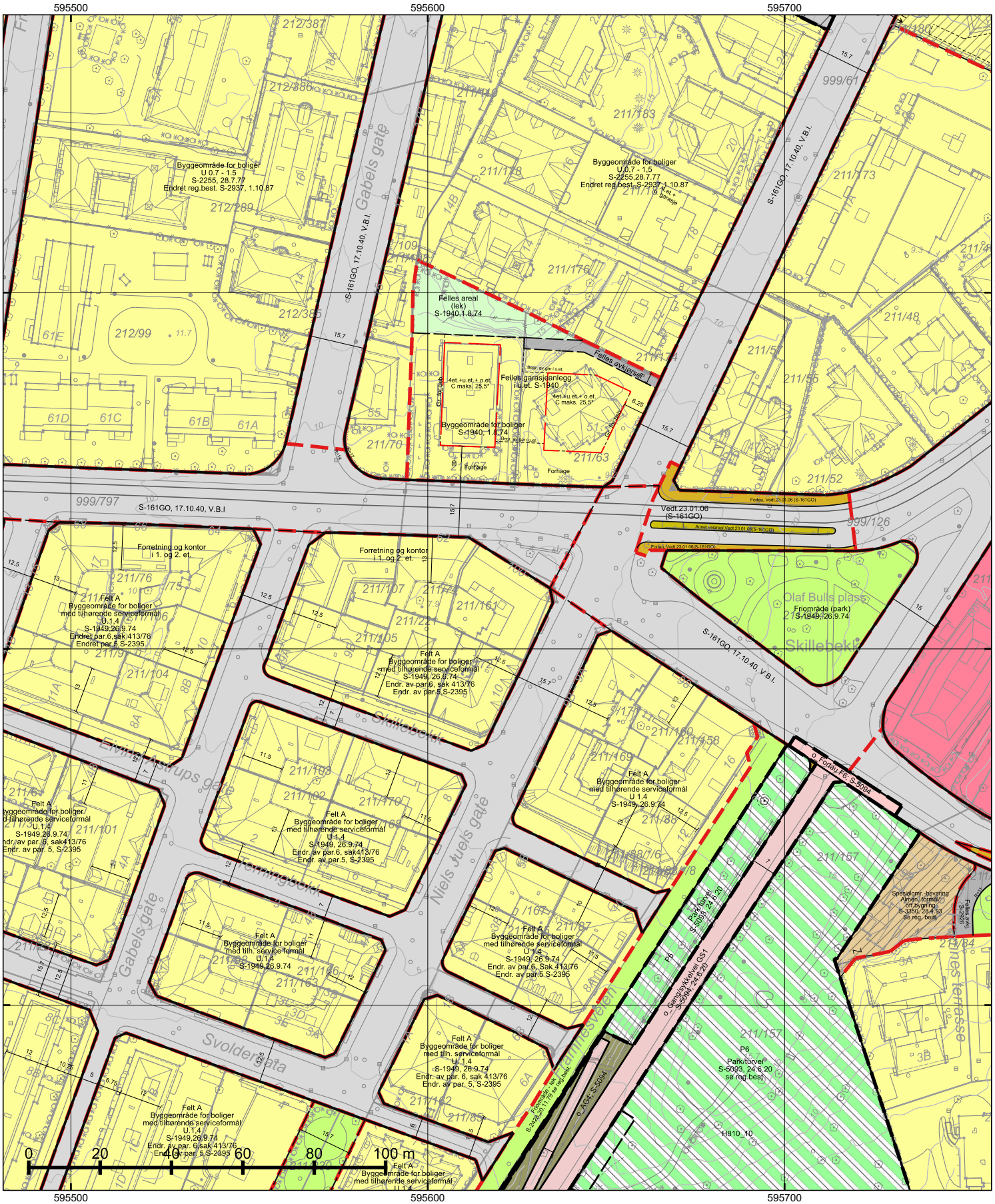
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150349/ 86523044
Adresse: Munkedamsveien 100
Gnr/Bnr: 211/161

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150349/86523044
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V. D. J.-No. 26. 96
6. Bilag. + 9.

Anmeldelse
5 Tegninger.
26/11.96. 6 Tegninger.
1 Beregning

222/96. = 291/96. = 324/96

509/96.

Expeditions-Dokument № 1.

angaaende Kaaningsloen —

paa Matr.-No. 100 Munkedamsveien

Indleveret 3 Februar 96 Attesteret

Oversendt Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænder og Tidsforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 4 Februar 1896

Lem. Linstow

44/96

Intet at bemærke.

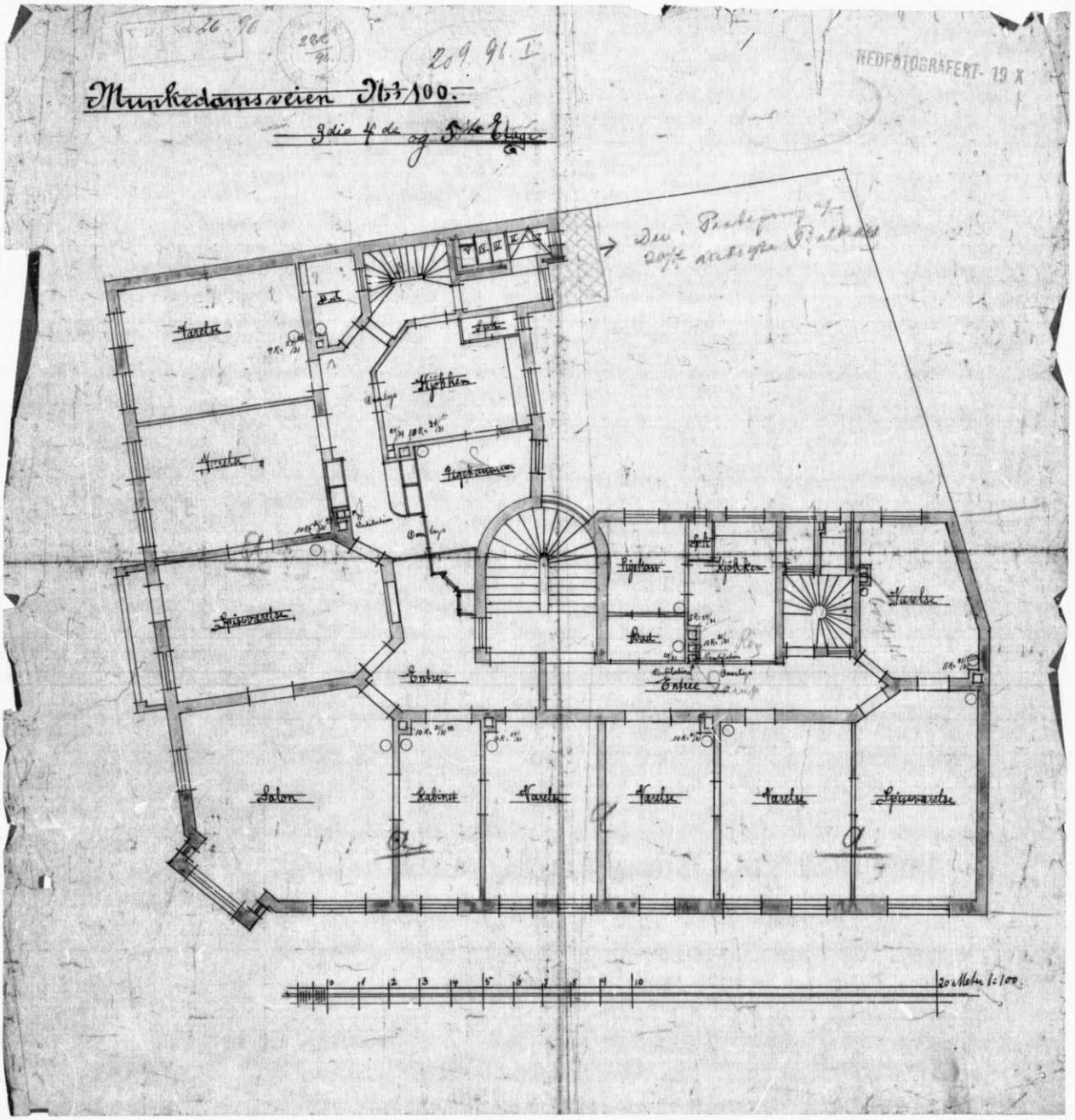
p. m. s.

Theodor Gaulis.

42/96

Overrendes den ærede Sundhedskommission idet man intet finder at bemærke ved Planen uden Tegningen af Kjælderen, hvorved Kjøkkenet vil viseuk faa mere end 6 m² Grundflade men kun 1 m Bredde. Butikkernes Gulve maa formentlig overalt foreslaas lagt over Terrain.

Forøvrigt vides Intet at erindre ved Planen naar undtages den paa Hjørnet af Byggets Baadbygning liggende Anmeldelsen indeholder Andragende til Bygningskommissionen. Anmeldelsen indeholder ligeledes Meddelelse om at den ønskes behandlet uden Hensyn til Karnap og Balkoner for hvilke Anmeldelse med Beregning senere vil blive fremsendt. Over Dagaabningen i Butikken i 1ste Etage ved A bør formentlig anbringes 2 Stg I Jernbjelker № 30 og over Aabningen i Facaden


Munkedamsveien 1b 1:100.
209. 91. I
Herrekl.
Kjøkken
Spiserom
Entree
Salon
Kabinet
Herrekl.
Herrekl.
Herrekl.
Spiserom
Herrekl.
Kjøkken
Spiserom
Entree
Entree
Bad
Bad
Kjøkken
Herrekl.
Spiserom
Herrekl.
Herrekl.
Herrekl.
Spiserom
Herrekl.
Herrekl.
Herrekl.
Spiserom
Herrekl.
Herrekl.

Anmeldelse 3 Tegninger

BD 210 1927

V

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosettanlegg.

på matr.-nr. 100 Munkedamsveien

Innlevert 3 mars 1927. Attestert 18/1-28.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNR. 000730 8-MRS. 1927
RØRLEGGERAVD.

Anmeldes Oslo helsevaad og vann- og kloakkvesen

Oslo den 4de mars 1927

J. Pettersen

210/1927

Overmeldes Oslo Vann og Kloakvesen.
De gjældende regler for anmeldelse av Vvc-anlæg maa iagttages.

Oslo helseråd 7/3 1927

369/1927

A. Diesen

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

Tilbakesendes med bilag herr Bygningsschefen i Oslo.

Man forbeholder sig aa opstille de nærmere bestemmelser for anleggets utførelse naar anmeldelse fra autorisert rørlegger-mester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen den 12. mars 1927.

210/1927

Ole Olsen

Vannverkschefens fravær

Knut Aske

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Dato: 01.07.2020

Deres ref.: TOMAS DI BERNARDO | Vår ref.: 201910273-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Belin Fatahi | Arkivkode: 531

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

Ferdigattest – Munkedamsveien 100

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910273			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade 1			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2024
	202456881 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	MUNKEDAMSVEIEN 100	Eiendom:	211/161/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Munkedamsveien 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre balkonger, mottatt 18.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456881			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje	B-01	28.03.2024	1/18
Plan 4 etasje	B-02	28.03.2024	1/19
Snitt	B-05	28.03.2024	1/20
Fasade 1	B-03	28.03.2024	1/21
Fasade 2	B-04	28.03.2024	1/22

Klagefristen er tre uker

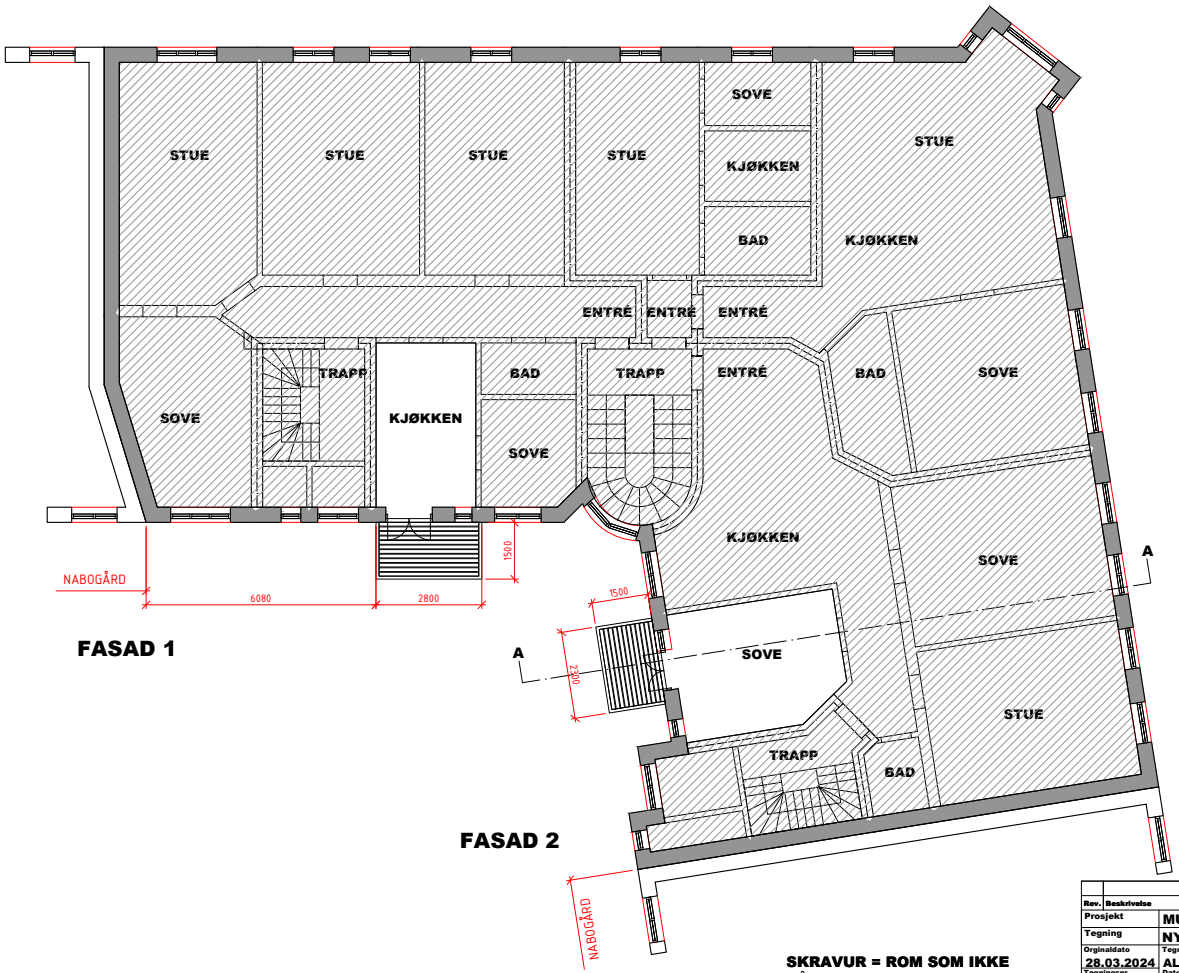
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100, Munkedamsveien 100, 0270 OSLO



FASAD 1

FASAD 2

SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	MUNKEDAMSVEIEN 100			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
28.03.2024	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B-02				
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

Bakkegt.brenn as
Postboks 1
0661 Oslo
post@arkitektgruppen.no
+47 22 35 45 70
NO 974 633 833 MVA
Bankgiro 15000501766
Mor Fredrik Grønberg

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.09.2025
	202552263 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Magnus Øivind Ullnæss	

Adresse:	MUNKEDAMSVEIEN 100	Eiendom:	211/161/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Munkedamsveien 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 20.08.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552263			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	26.02.2025	1/8
Plan 2 etasje	B-01	09.02.2025	1/13
Plan 5 etasje	B-02	09.02.2025	1/14
Snitt	B-05	09.02.2025	1/15
Fasade	B-03	09.02.2025	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Magnus Øivind Ullnæss - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 100, Munkedamsveien 100, 0270 OSLO

DAGBOKFØRT

30.DEC.87 088033

Begjæring om tinglysing av
Tillegg: oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Tor Eggesvik	Tollbugt. 3, 0152 Oslo 1	20 34 44

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
211	161		OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Til tidligere samleseksjon for bolig - sek. 2	
Nina Rødsten	496/1984 - deler
Einar Borthen	496/1984 - deler
Jan Tormod Dege	898/1984 - deler
Adv.Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatavdeling A/S	94/1984-deler

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at boligdelen av

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2792	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	SN	544	21		
2	B	226	22		
3	B	188	23		
4	B	122	24		
5	B	89	25		
6	B	45	26		
7	B	158	27		
8	B	121	28		
9	B	87	29		
10	B	48	30		
11	B	158	31		
12	B	256	32		
13	B	158	33		
14	B	197	34		
15	B	169	35		
16	B	226	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2792	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

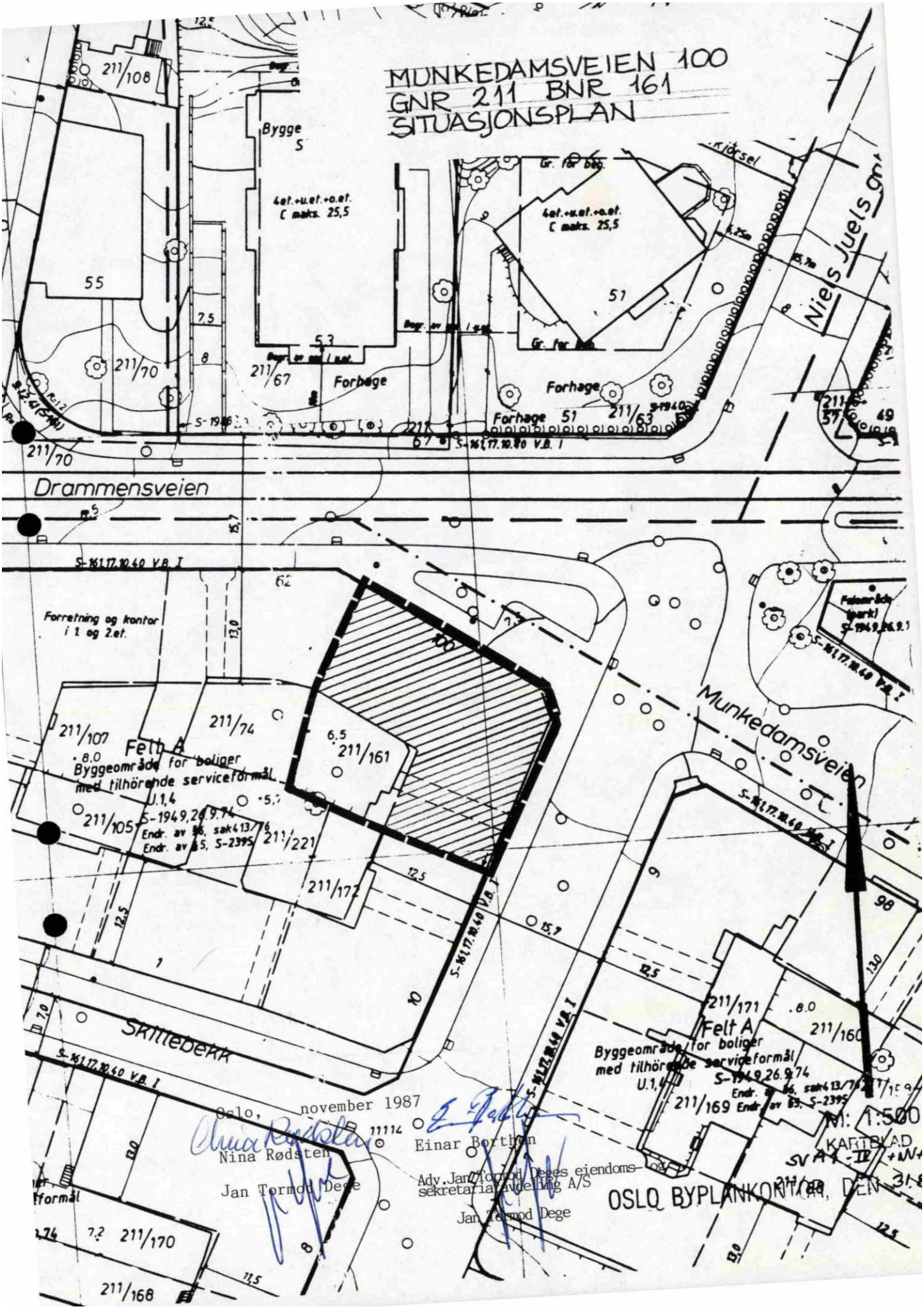
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Plikt for seksjonseierne til å være medlem i Sameiet Munkedamsveien 100. Det forbeholdes pant til dekning av fellesutgifter til Sameiet Munkedamsveien 100 kr. 20.000,- i hver seksjon, med prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Sameierne har ikke forkjøps-, løsnings- eller oppløsningsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
november 1987	Nina Rødsten Einar Borthen Adv. Jan Tormod Dege eiendoms- og sekretariatsavdeling A/S Jan Tormod Dege
Sted: Oslo	Jan Rotmod Dege

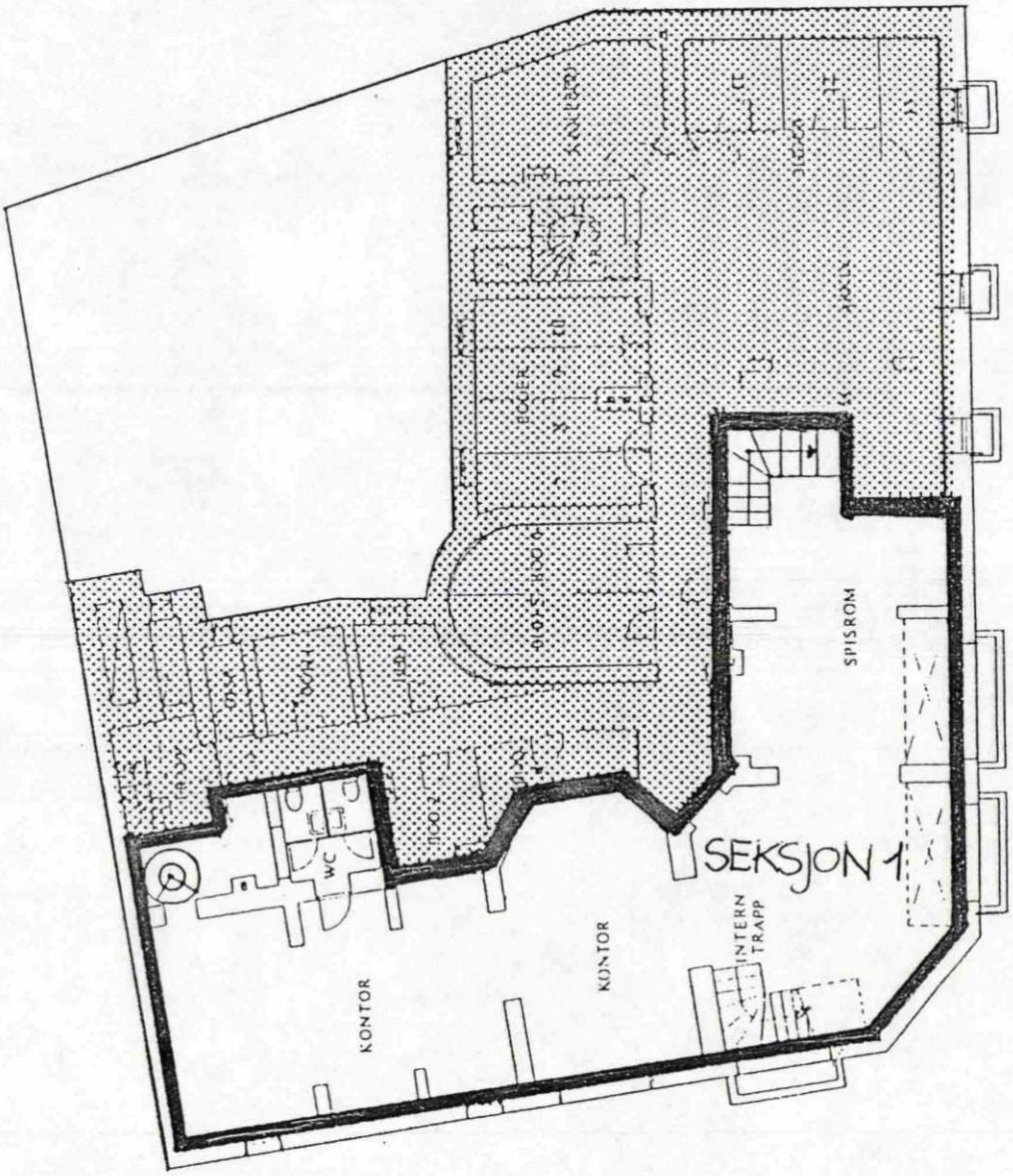
Tinglysingsstempel


MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
SITUASJONSPLAN
Drammensveien
Munkedamsveien
Skippergata
Niels Juels gt.
Felt A
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U.1,4
Forretning og kontor i 1 og 2.et.
Forhage
Oslo, november 1987
Nina Rødsten
Jan Tormod Dege
Einar Borthen
Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatsavdeling A/S
Jan Tormod Dege
OSLO BYPLANKONTOR
M: 1:500
KARTBLAD

Side 1

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN UNDERETASJE/KJELLER

SEKSJON 1 FORTS. NESTE SIDE



Oslo, november 1987

Nina Røsten

Einar Borthen

Jan Tormod Dege

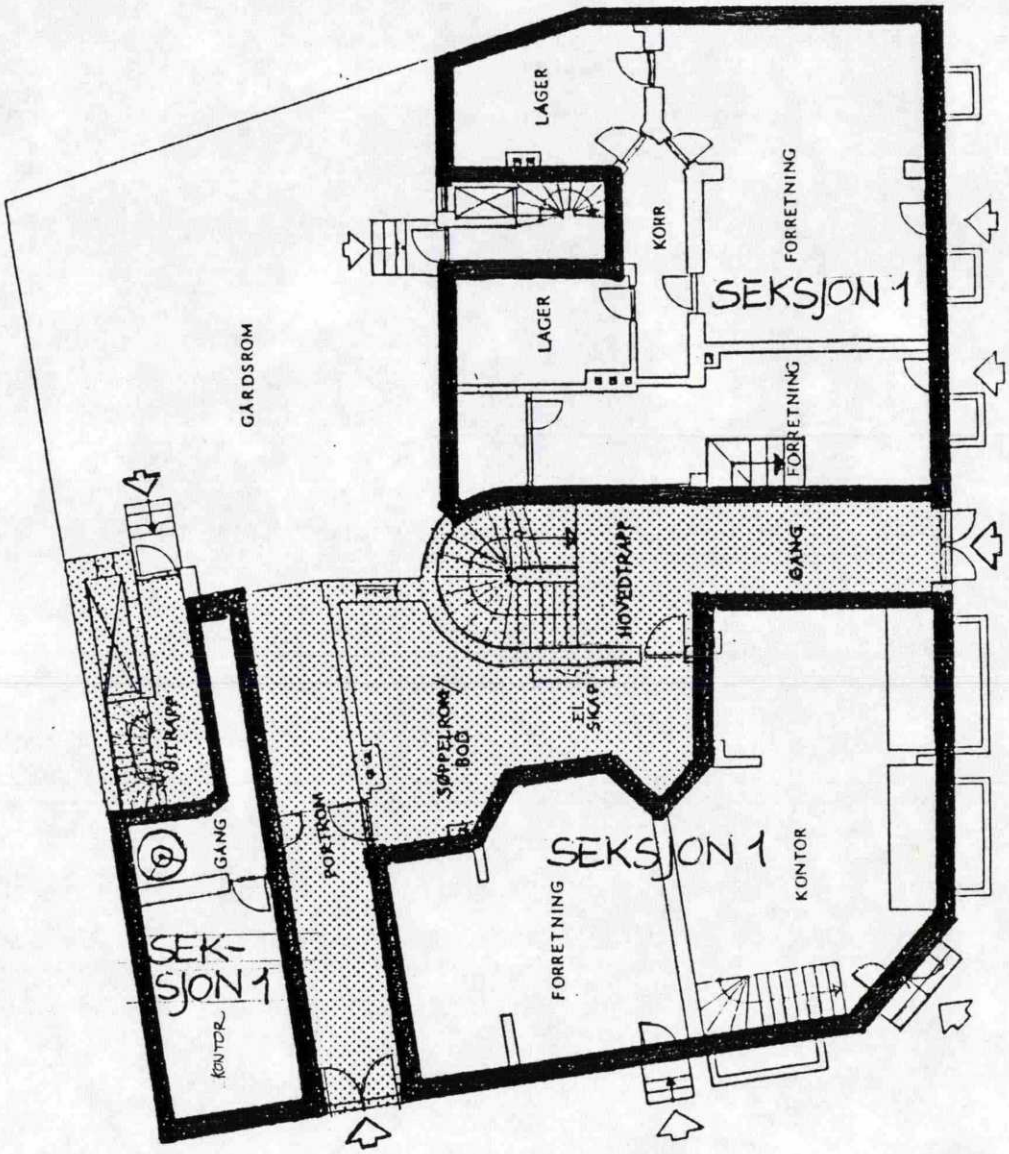
Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatavdeling A/S

Jan Tormod Dege

Side 2

MUNKEDAMSVN. 100
GNR 211 BNR 161
PLAN 1. ETASJE

FORTS. SEKSJON 1 FRA FORR. SIDE



Oslo, november 1987

Nina Rødsten

Jan Tormod Dege

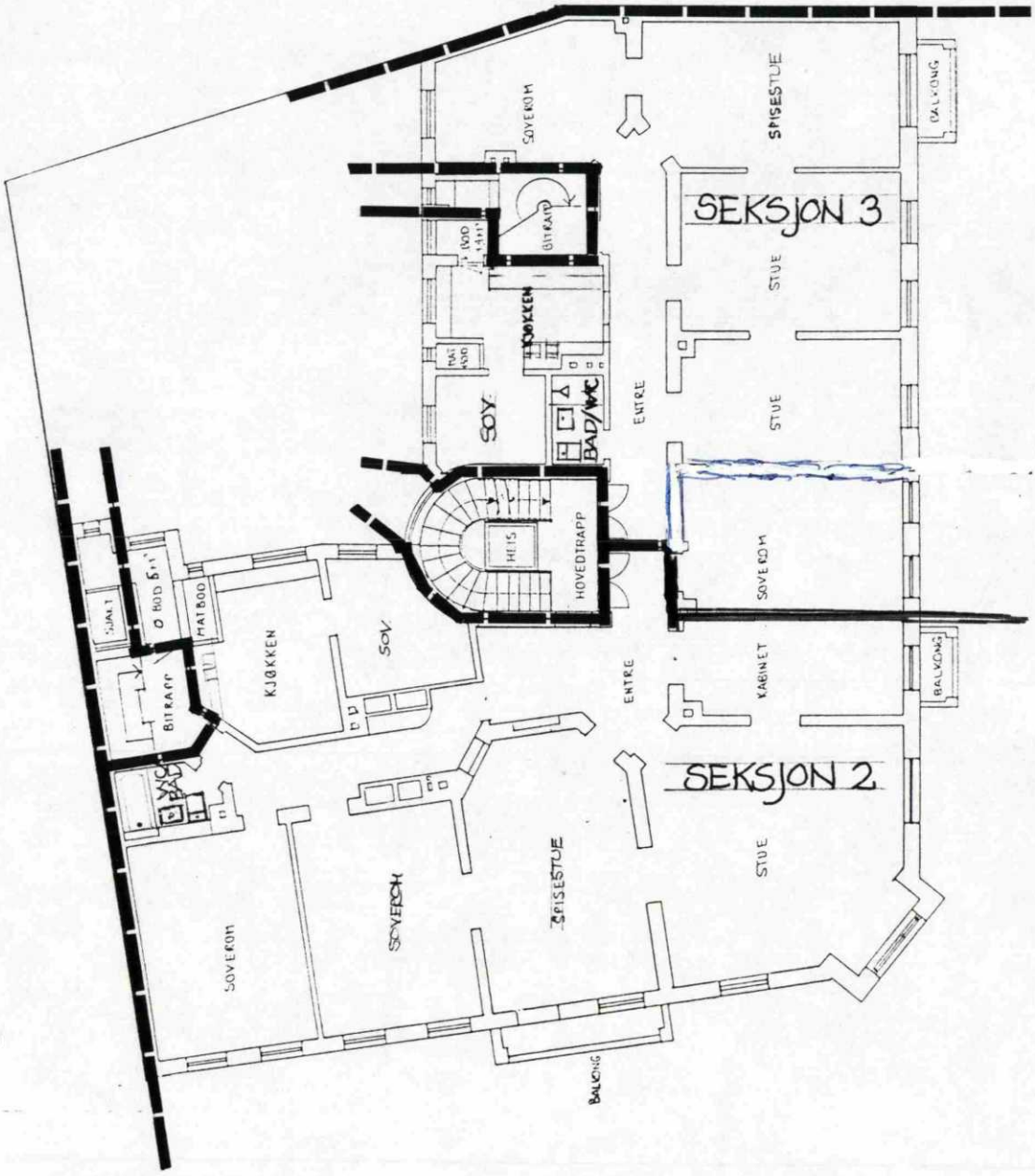
Einar Borthen

Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatsavdeling A/S

Jan Tormod Dege

Side 3

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN 2. ETASJE



Oslo, november 1987

Nina Rødsten

Jan Tormod Dege

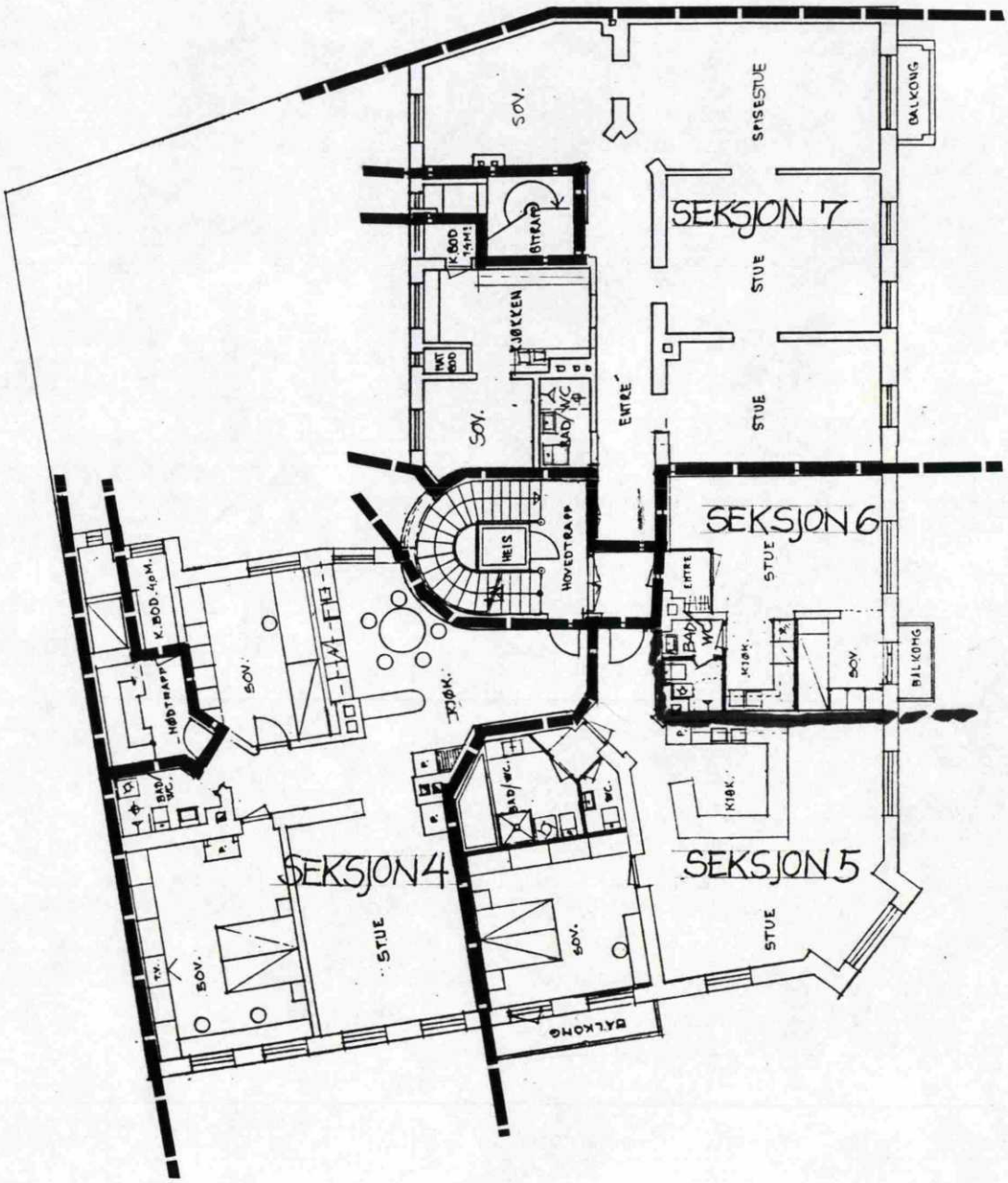
Einar Borthen

Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatsavdeling A/S

Jan Tormod Dege

Side 4

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN 3. ETASJE



Oslo, november 1987

Nina Rødsten

Einar Borthen

Jan Tormod Dege

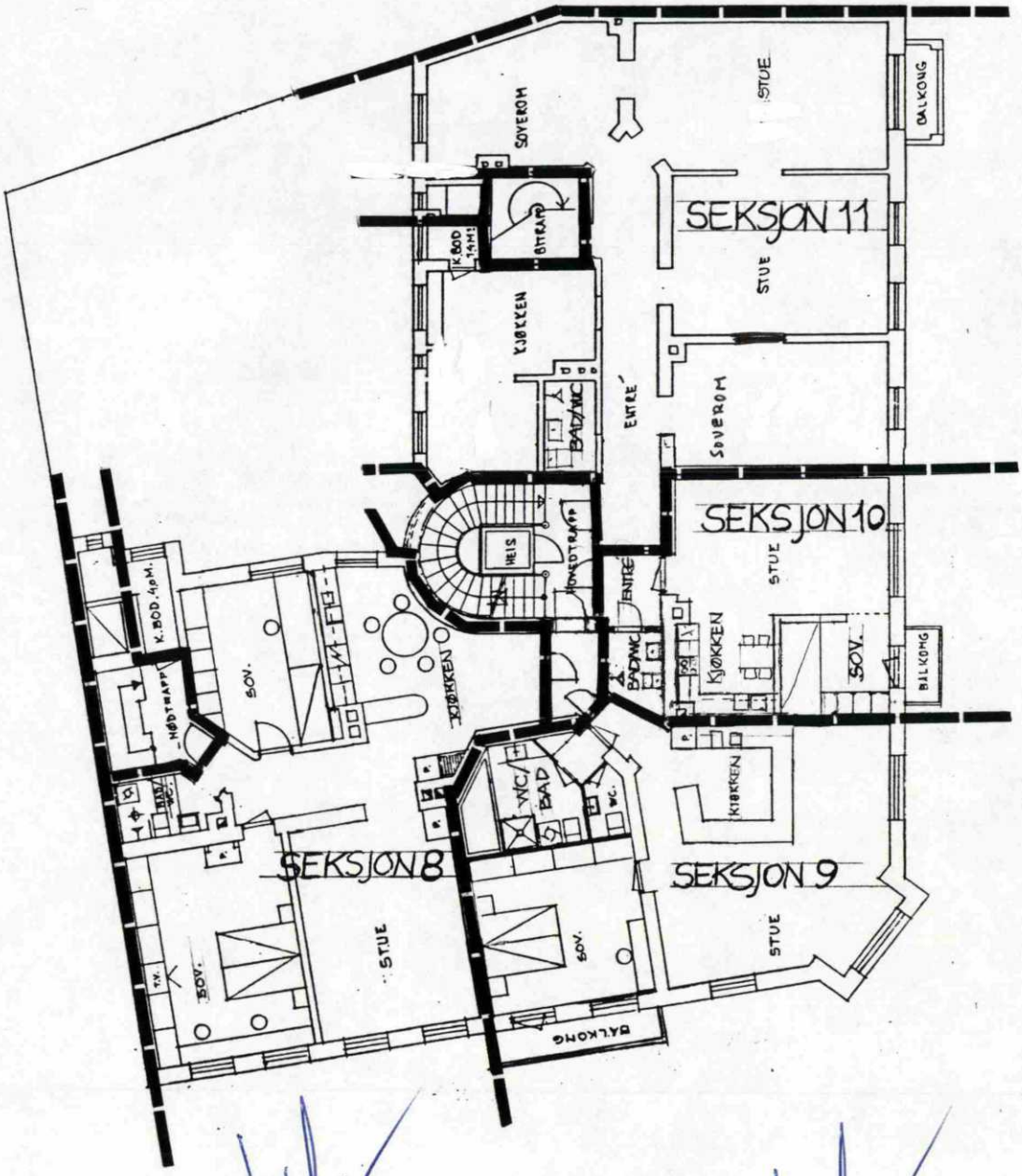
Adv.Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatsavdeling A/S

Jan Tormod Dege



SIDE 5

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN 4. ETASJE



Oslo,

Nina Rødsten

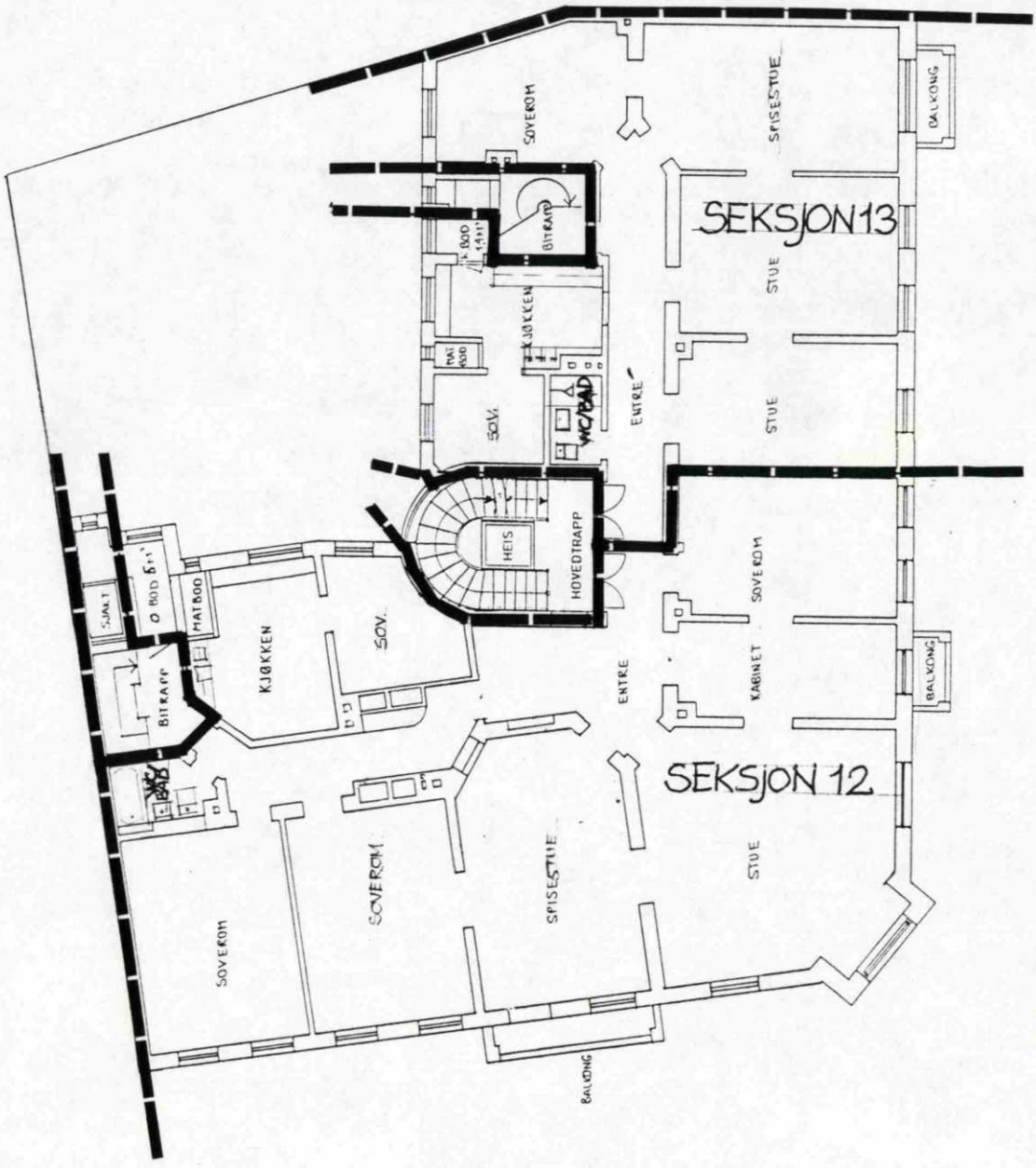
Jan Tormod Dege

Einar Borthen

Adv. Jan Tormod Deges
eiendoms- og sekretariats-
avdeling A/S v/Jan T. Dege

Side 6

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN 5. ETASJE



Oslo, november 1987

Nina Rødsten

Jan Tormod Dege

Einar Borthen

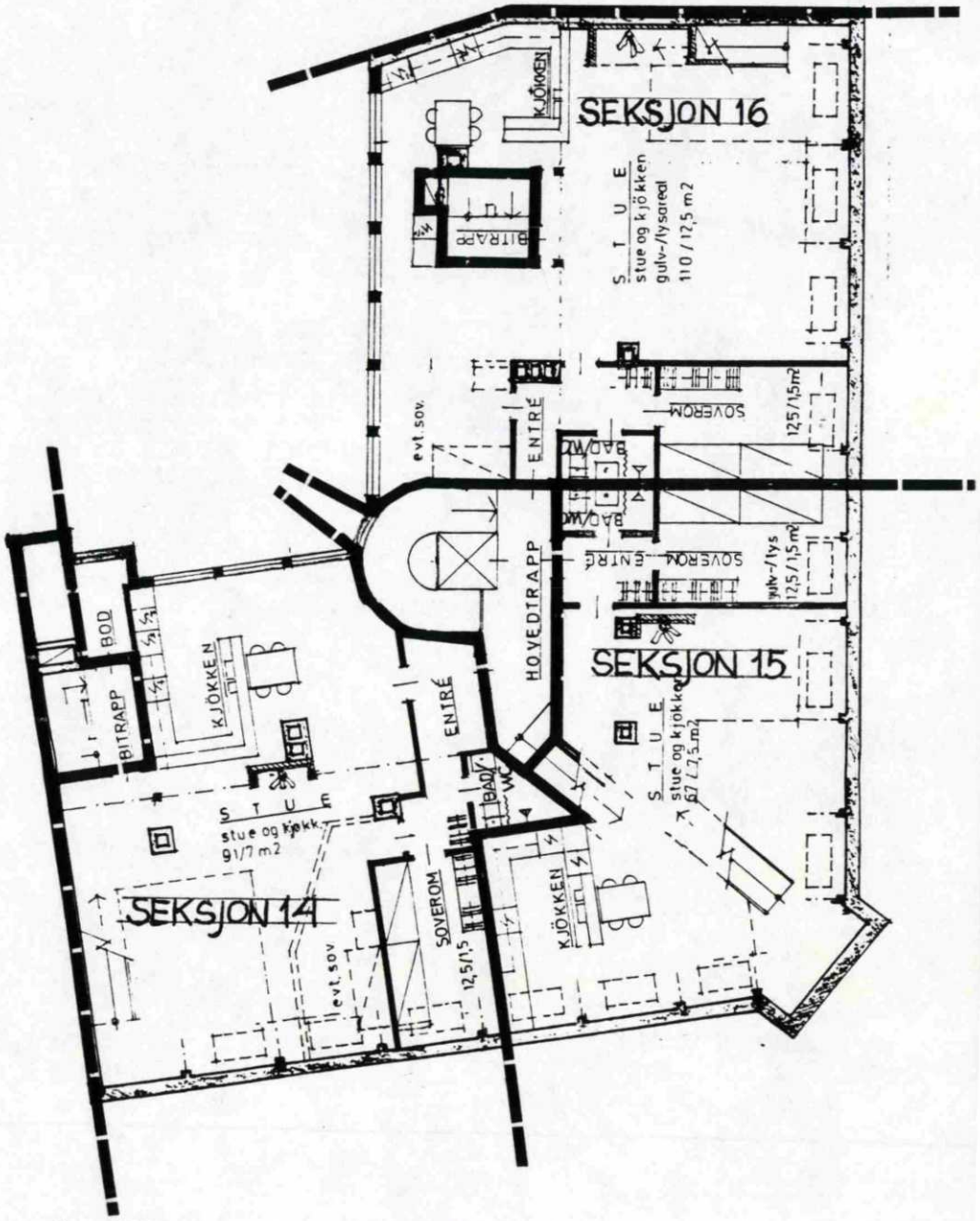
Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatavdeling A/S

Jan Tormod Dege

Side 7

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN 6. ETASJE

SEKSJ. 14/15 & 16 FORTS. NESTE SIDE



Oslo, november 1987

Nina Rødsten

Jan Tormod Dege

Einar Borthen

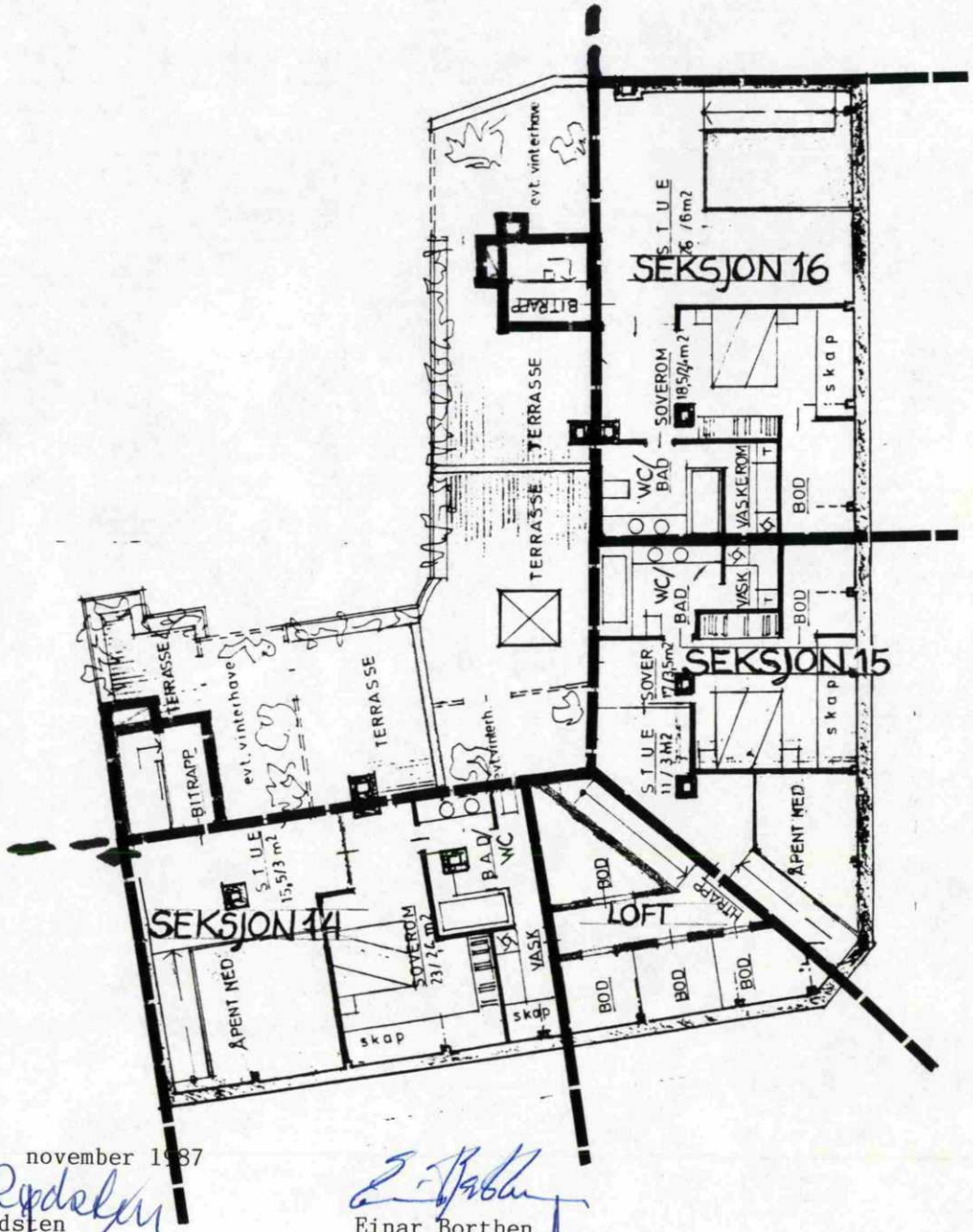
Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatavdeling A/S

Jan Tormod Dege

Side 8

MUNKEDAMSVEIEN 100
GNR 211 BNR 161
PLAN LOFT / 7. ETASJE

FORTS. FRA FORRIGE SIDE (SEKSJ. 14/15 & 16)



Oslo, november 1987

Nina Rødsten

Jan Tormod Dege

Einar Borthen

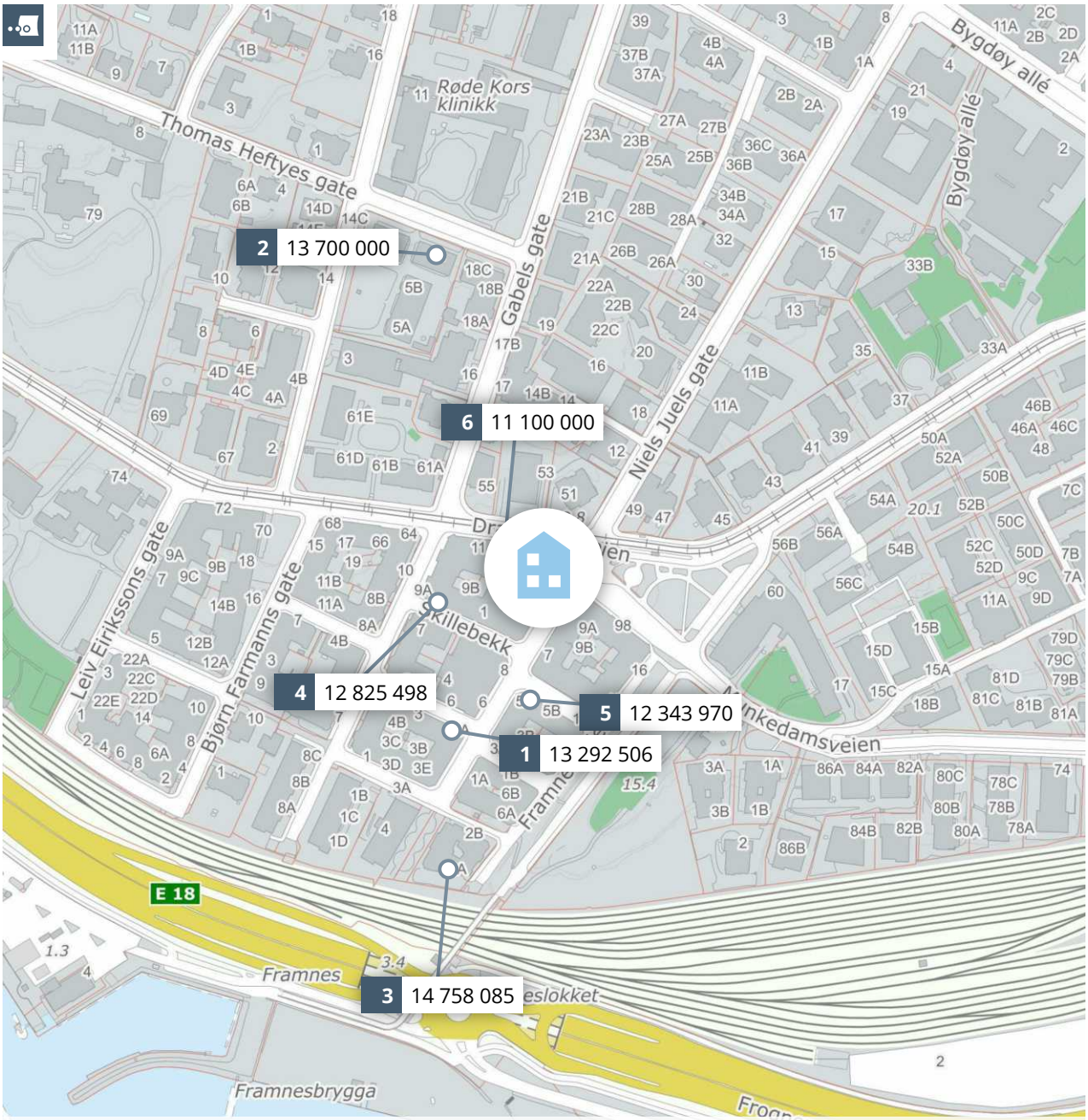
Adv. Jan Tormod Deges eiendoms- og sekretariatavdeling A/S

Jan Tormod Dege

DAGBOKFØRT

30.DEC.87 088033

BYSKRIVEREN I OSLO



Meglers verdivurdering

MUNKEDAMSVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.01.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkedamsveien 100, 0270 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 211 BNR 161 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

12 600 000

381 201	12 981 201	128 527
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	6 832
Formue	7 198
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Niels Juels gate 4 A 101 m² 1904 3. etg 2 sov	22.04.2025	11 990 000	**13 150 000**	142 506	13 292 506	**131 609**
2	Thomas Heftyes gate 2 100 m² 1925 2. etg 2 sov	18.10.2025	13 950 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**137 000**
3	Svoldergata 2 A 118 m² 1900 2. etg 3 sov	13.11.2025	14 450 000	**14 350 000**	408 085	14 758 085	**125 069**
4	Gabels gate 9 A 123 m² 1895 3. etg 3 sov	09.09.2025	13 300 000	**12 650 000**	175 498	12 825 498	**104 272**
5	Niels Juels gate 5 B 142 m² 1895 1. etg 4 sov	18.08.2025	12 490 000	**12 300 000**	43 970	12 343 970	**86 929**
6	Drammensveien 62 92 m² 1898 2. etg 2 sov	09.01.2026	10 490 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**120 652**

Delikat og innbydende leilighet bak klassisk bygårdsfasade på Skillebekk. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2018 og fremstår moderne og gjennomgående, med en fin balanse mellom klassiske rammer og oppdatert standard. Bygården er tegnet av arkitekt Ivar Cock, og er et godt eksempel på den solide og vakre arkitekturen som preger nabolaget.

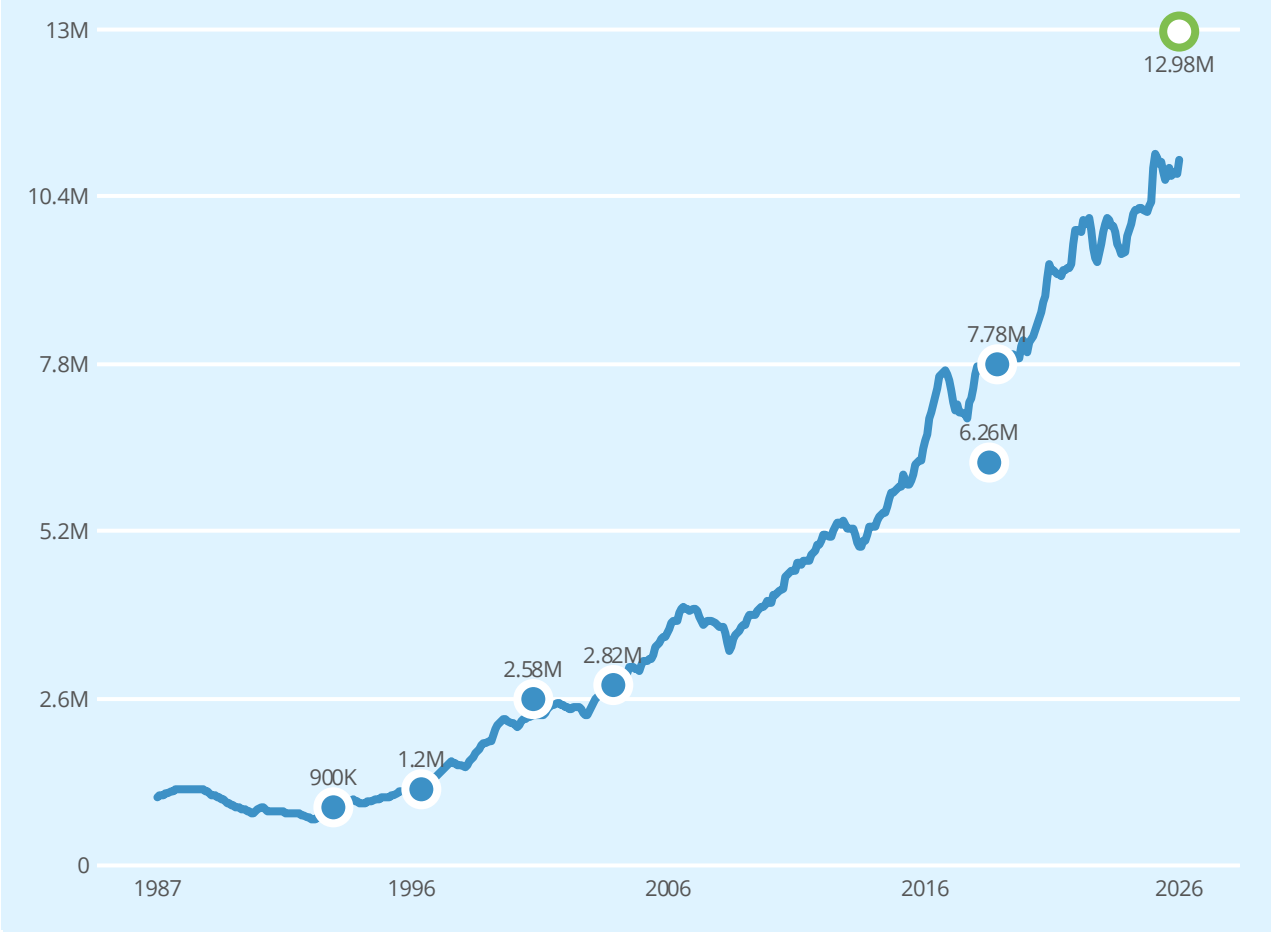
- God takhøyde på over 3 meter, enstavs furuparkett og downlights
- Stue og kjøkken er forent i ett stort oppholdsrom
- Rom for gjester og selskapeligheter
- Morgensol i stuen og svale soverom mot bakgård
- Jøtul-peis innstallert i 2019
- 2 gode soverom, master med eget walk-in
- Sørvestvendt balkong fra 2024 mot rolig bakgård
- Delikat, romslig baderom fra 2018 med nisje for vaskesøyle
- Disponerer kjellerbod på 5 m²
- Enkel heisadkomst

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2019	14.02.2019	01.03.2019	7 975 000	7 775 000	9 759	7 784 759	1
24.05.2018	18.10.2018		6 250 000	6 250 000	9 759	6 259 759	
19.10.2012		19.10.2012	-	1 000 000	-	1 000 000	2
09.07.2004		09.07.2004	-	2 820 000	-	2 820 000	
19.06.2003		19.06.2003	-	750 000	-	750 000	2
08.06.2001		08.06.2001	-	2 575 000	-	2 575 000	
07.03.1997		07.03.1997	-	1 200 000	-	1 200 000	

+2 omsetninger

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå

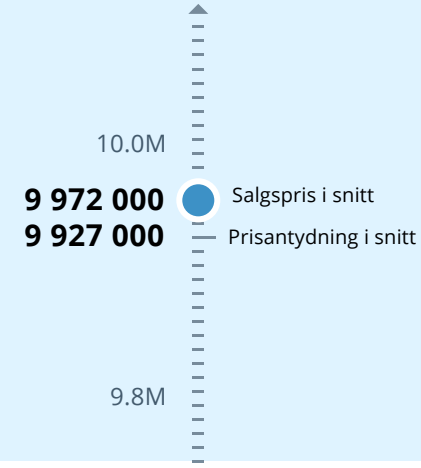
16
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

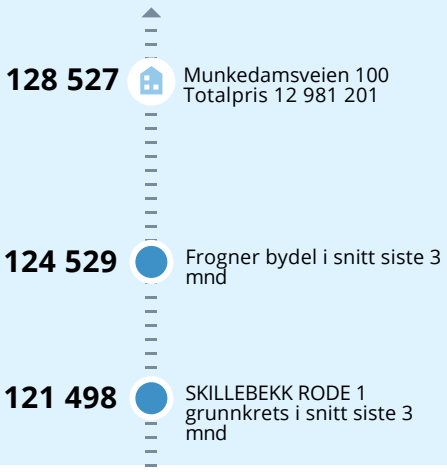
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Munkedamsveien 100, 0270 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 161, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251013

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
