Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Munkedamsveien 80 A
0270 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/147
Oslo kommune

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 214 m²

Totalt bruksareal (BRA): 214 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.08.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.08.2024
Referansenummer	15059971
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-24-0157
Hjemmelshaver/selger	Celine Stene Syverud/Inger Johanne Syverud
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	15.01.2025 20:32

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Munkedamsveien 80 A
Postnummer/sted	0270 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/147
Borettslag / Sameie	Munkedamsveien 80 AS
Tomt	Eiet tomt: 1714 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1950		

Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Munkedamsveien 80 AS beliggende i bydel Frogner. Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3.etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). To profilerte entrédører av eldre årstall. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2017,2018 og noen eldre vinduer fra ukjent eksakt årstall).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2017). Leiligheten har varmtvannsbereder. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Leilighet beliggende i 1.etasje. Adkomst via felles innternvei. Leiligheten består av 2 deler.
Del 1 : entré, hall, soverom, spisestue, stue, kjøkken, toalettrom og bad.
Del 2 : entré, bad, kjøkken, soverom, stue, kott og 3 boder.

Utgang fra stue Del 1 til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad leilighet høyere		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad leilighet venstre		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - Kjøkken leilighet venstre		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - Tidligere rom for kjøkken i leilighet høyere		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
		Ildsteder inne i boligen	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Hovedstoppekran	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	204	2		206	4
	Del 1 : entré, hall, soverom, spisestue, stue, kjøkken, toalettrom og bad. Del 2 : entré, bad, kjøkken, soverom, stue, kott og 3 boder.	Bod			Balkong
Kjeller		8		8	
		Tre kjellerboder			
SUM	204	10		214	4
	Total bruksareal: 214 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponere 3 kjellerboder oppmålt til 4 m2, 3 m2 og 1 m2 samt en 1 bod på 2 m2 beliggende i 1 etasje.

Leiligheten disponere garasjeplass oppmålt til 22 m2.

Balkong med utgang fra stue del 1 oppmålt til 4 m2.

Leiligheten inneholder 188 m2 P-ROM og 16 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad leilighet høyere

Bad fra ukjent eksakt årstall

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger og fliser. Kan skyldes utettheter i tettesjikt.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Innredningen bærer preg av slitasje.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad leilighet venstre

Bad fra ukjent eksakt årstall

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis riss/sprekker i fliser ved toalett. Kan skyldes utettheter i tettesjikt.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Innredningen bærer preg av slitasje.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken leilighet venstre

Kjøkken fra ukjent eksakt årstall med profilerte fronter.
Benkeplate av tre.
Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Fritthengende ventilator med komfyrvakt.
Vannrør av kobber.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Kjøkken - Tidligere rom for kjøkken i leilighet høyere

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater samt noe fliser.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasje grad samt røropplegg. Utskifting/oppgradering bør påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant med to-greps armatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser I entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Elektrisk oppvarming.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Åpen peis i stue.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein.
	Ildsteder inne i boligen	Avstand fra ildsted til brennbart materialet er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskrifts stridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materialet må etableres.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 22 mm i soverom 1 og 13 mm på stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert i bod.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2017) plassert i bod.
Varmepumpe i stue.

TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe er ukjent år. Restlevetid er usikker, tiltak bør påregnes.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2. 63 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 38 meter.

Stue i del 2 avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i hall.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei
Er det synlig tegn på termiske skader: nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår senere oppgradert med automatsikringer.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år:nei
Forekommer det at sikringer løses ut:nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent(nøkkelbefaring)
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent(nøkkelbefaring)

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei, Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.
Det stilles usikkerhet med dør fra innvendig bod til fellesareal iht brannsikkerhet, videre undersøkelse anbefales.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Dører og vinduer

To profilerte entrédører av eldre årstall.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2017,2018 og noen eldre vinduer fra ukjent eksakt årstall).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2017).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Dører	
	Dører		Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
TG 2	Vinduer		TG 2 gjelder for vinduer fra ukjent eksakt årstall Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 4m².
Rekkverkshøyde er målt til 0. 84 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater av synlig betong.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 19.11.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

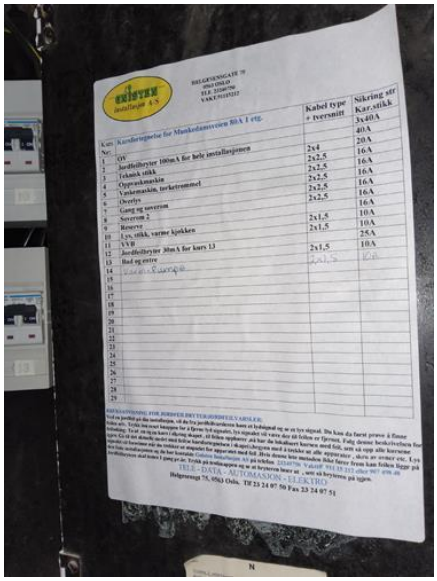
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Kurs Nr	Kursbetegnelse for Munkedamsveien 80A 1 etg.	Kabel type / tversnitt	Sikring sfr Kar.tilkk
			3x40A
1	OV		40A
2	Jordfeilbryter 100m A for hele installasjonen	2x4	20A
3	Teknisk stikk	2x2.5	16A
4	Oppvaskmaskin	2x2.5	16A
5	Vaskemaskin, tørketrommel	2x2.5	16A
6	Overlys	2x2.5	16A
7	Gang og soverom		16A
8	Soverom 2	2x1.5	10A
9	Reserve	2x1.5	10A
10	Lys, stikk, varme kjøkken		25A
11	VVB	2x1.5	10A
12	Jordfeilbryter 30m A for kurs 13		
13	Bad og entre	2x1.5	10A
14	Reserve		
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			

Beskrivelse - [kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240157
Adresse	Munkedamsveien 80 A		
Postnr.	0270	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Karin Signe Syverud
Når kjøpte du boligen?	1985	Hvor lenge har du bodd i boligen?	35
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Inger Johanne	Etternavn	Syverud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: En ca 5 siden, forsikringsskap. Fra kjøkken i den store leiligheten.

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

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: For mer 20 år siden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: For mer 20 år siden

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

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

Firmanavn: Oslo rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vannlekasje fra toalettet - 2019 , nytt toalett lille leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: 20 år siden, tror alt er ok nå

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er 2 enheter med separate innganger. (jrf. nye vinduene i stuen i den lille leiligheten)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/11/2024 13:25:26 (EES-versjon: 2)

Boligopplysninger:

AS Munkedamsv 80		**Vår ref.:**	825/17	**Fødselsdato eier:**	23.07.1934
Munkedamsveien 80 A		**Type:**	Bolig AS		
0270 OSLO		**Eiere:**	Karin Signe Syverud		
Organisasjonsnr:	931 078 895	**Aksje:**	689-760	**Aksjeboenhetsnr:**	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 231**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 432
	Avdrag felleslån		934
	Renter felleslån 2		203
	Avdrag IN-lån		-1 540
	Avdrag IN-lån		1 540
	Renter IN-lån		541
	Renter felleslån		3 760
	Avdrag felleslån 2		377
	Renter IN-lån		-541
Objekt:	Leiefritak trappevask 825/17 (767 - 17) (forfall hver 6. md.)	(-350,00 i Jun. 24)	0
	Garasje, 825/2 (766 - 2)		525

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	836 812	Gjeld siste årsoppg.:	847 850
Klient ajourf. lån:	9 329 566,06	Klient gj. s. årsoppg.:	8 761 824

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117701911, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 13.11.2024: 752 461

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.03.2030)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 331 102

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 117 355

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364034990, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 13.11.2024: 403 485

Andel av saldo: 43 172

Første termin: 30.03.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 16367699926, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 13.11.2024: 7 417 297

Andel av saldo: 793 640

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

Boligopplysninger:

AS Munkedamsv 80
Munkedamsveien 80 A
0270 OSLO

Vår ref.: 825/17
Type: Bolig AS
Eiere: Karin Signe Syverud

Fødselsdato eier: 23.07.1934

Organisasjonsnr: 931 078 895

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Halfdan Edvard Alve
Adresse: Munkedamsveien 80 C
Postnr/-sted: 0270 OSLO
Telefon: Mob.: 93410114
E-post: halfdan@alvemarine.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.11.2024

Utestående saldo:	**8 496,50**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	8 496,50
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	8 496,50		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	847 850	Andre inntekter:	2 768
Annen formue:	135 091	Utgifter:	36 548		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	500	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	689-760	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1950
Gårds/bruksnr: 211/147
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3148

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78441235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Det gjøres oppmerksom på at aksjeenhets nummer ikke er det samme boenhets nummer.

Parkering: Aksjeselskapet har noen parkeringsplasser som blir delt ut etter venteliste
Garasjeplasser: Aksjeselskapet har 3 garasjeplasser som leies ut etter venteliste

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

TV/Bredbånd: Selskapet har avtale med Telia. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

AS Munkedamsv 80	**Vår ref.:**	825/17	**Fødselsdato eier:**	23.07.1934
Munkedamsveien 80 A	**Type:**	Bolig AS		
0270 OSLO	**Eiere:**	Karin Signe Syverud		

Organisasjonsnr: 931 078 895

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2024

AS Munkedamsv 80

Tirsdag 12.03.2024 kl. 17:00
Hjemme hos Styreleder, 2. etg. i Munkedamsveien 80C

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80

Tid og sted: Tirsdag 12.03.2024 kl. 17:00
Hjemme hos Styreleder, 2. etg. i Munkedamsveien 80C

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Halfdan Edvard Alve (2023-2024)
Styremedlem, Lene Randi Ødeby (2023-2024)
Styremedlem, Andreas M. Hagelund (2023-2024)
Varamedlem, Hans Andreas Tvedt (2023-2024)
Varamedlem, Einar Kavli (2023-2024)

5.1 Valg av leder

Styreleder, Halfdan Edvard Alve, ønsker å stille til gjenvalg som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Halfdan Edvard Alve velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Andreas M. Hagelund, ønsker å stille til gjenvalg. Styremedlem, Lene Randi Ødeby, har flyttet.
Styret oppfordrer aksjonærer til å melde seg til styret for styremedlemsverv for 1 år.

Forslag til vedtak: Andreas M. Hagelund og en aksjonær til velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

I hht vedtektene er det kun krav til et varamedlem. I den forbindelse ønsker ikke Hans Andreas Tvedt å stille til gjenvalg. Einar Kavli stiller til gjenvalg for et år til.

Forslag til vedtak: Einar Kavli velges som varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-57 163**	**223 683**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	152 229	230 425
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 265 889	-406 636
Endringer i andre langsiktige poster	-102 370	-104 635
B. Årets endring disponible midler	**1 315 748**	**-280 846**
C. Disponible midler	**1 258 584**	**-57 163**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 339 707	123 951
Kortsiktig gjeld	-81 122	-181 115
C. Disponible midler	**1 258 584**	**-57 163**

Resultatregnskap 2023 AS Munkedamsv 80

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	1 033 135	744 893	993 700	1 254 831
Leie forretningslokaler		400 260	375 828	400 257	433 248
Sum driftsinntekt		**1 433 395**	**1 120 721**	**1 393 957**	**1 688 079**
Sum inntekt		**1 433 395**	**1 120 721**	**1 393 957**	**1 688 079**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	4 230	4 000	4 230
Styrehonorar	2	25 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		31 940	35 838	50 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	4	83 704	81 598	90 000	99 400
Kommunale avgifter/renovasjon		278 926	234 580	278 000	324 200
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	1 000	550	7 000	6 001
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 771	8 694	3 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	107 169	65 505	10 000	40 000
Revisjonshonorar		-4 049	13 788	5 000	5 400
Forretningsførerhonorar		74 749	72 642	75 000	79 000
Andre honorarer		175 175	7 984	9 000	11 000
TV/bredbånd		120 057	102 101	104 000	126 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 012	0	0	0
Kontingent og gave		0	0	0	1
Forsikring		111 470	102 867	111 000	122 100
Andre kostnader	8	10 832	13 970	3 000	3 500
Sum kostnad		**1 024 281**	**774 347**	**779 500**	**888 832**
Driftsresultat før IN		**409 115**	**346 375**	**614 457**	**799 247**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		102 370	104 635	0	41 220
Driftsresultat etter IN innbetaling fra eier		**511 485**	**451 010**	**614 457**	**840 467**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 871	12 639	0	0
Rentekostnad		385 127	233 224	299 000	476 609
Netto finansposter		**359 256**	**220 585**	**299 000**	**476 609**
Årsresultat		**152 229**	**230 425**	**315 457**	**363 858**
Overført til/fra annen egenkapital		152 229	230 425	0	0
Sum overføringer		152 229	230 425	0	0

Balanse 2023 AS Munkedamsv 80

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	95 257	95 257
Bygninger	3	815 443	815 443
Sum anleggsmidler		**910 700**	**910 700**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-350	0
Kundefordringer		2 381	0
Andre kortsiktige fordringer		4 460	690
Forskuddsbetalte kostnader		43 154	116 865
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 290 062	6 396
Sum omløpsmidler		**1 339 707**	**123 951**
SUM EIENDELER		**2 250 407**	**1 034 651**

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		452 000	452 000
Sum innskutt egenkapital		**452 000**	**452 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 810 513	-7 962 742
Sum opptjent egenkapital		**-7 810 513**	**-7 962 742**
Sum egenkapital	**9**	**-7 358 513**	**-7 510 742**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 761 824	7 495 935
IN nedbetalt fellesgjeld	10	765 973	868 344
Sum langsiktig gjeld		**9 527 797**	**8 364 278**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		7 714	3 371
Leverandørgjeld		64 416	171 398
Påløpne renter		3 961	1 766
Annen kortsiktig gjeld		5 032	4 580
Sum kortsiktig gjeld		**81 122**	**181 115**
Sum gjeld		**9 608 920**	**8 545 393**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 250 407**	**1 034 651**
Pantstillelser	11	9 527 797	8 364 278

Sted:_____ Dato:_____

Halfdan Edvard Alve	Andreas M. Hagelund	Lene Randi Ødeby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Andre driftsnntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	471 462	103 188
3603 Refusjon trappevask	-2 100	-2 100
3609 Leieinntekter garasje	6 300	6 300
3650 Inntekt renter IN lån	371 797	224 419
3660 Inntekt avdrag IN lån	185 677	413 087
Sum	**1 033 135**	**744 893**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	30 000
Sum	**28 525**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg - Stiger	Tomter	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	386 499	95 257	815 443
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	386 499	95 257	815 443
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	386 499	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	95 257	815 443
Anskaffelsesår :	2005	1948	1948
Antatt levetid i år :	15		

Borettslaget består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Eiendommer er oppført på g.nr 211, b.nr 147 og 148 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 148 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 78441235.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	38 389	35 695
6362 Skadedyrutryddelse	4 559	4 272
6391 Snømåking/strøing/feiing	39 103	37 056
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 652	4 576
Sum	**83 704**	**81 598**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av tilhenger	1 000	550
Sum	**1 000**	**550**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 156	8 110
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 190	495
6552 Driftsmateriell	1 425	89
Sum	**3 771**	**8 694**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	0	61 435
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 896	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	62 500	0
6641 Malerarbeider	523	0
6648 Vedlikehold dører og porter	42 250	4 070
Sum	**107 169**	**65 505**

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7718 Fellesarrangement	3 759	1 697
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	790
7770 Betalingskostnader	6 681	11 128
7773 Omkostninger innkreving	291	288
7790 Andre kostnader	540	0
7795 Husleietap	-439	67
Sum	**10 832**	**13 970**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	452 000	0	452 000
Sum innskutt egenkapital	**452 000**	**0**	**452 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-7 962 742	152 229	-7 810 513
Sum opptjent egenkapital	**-7 962 742**	**152 229**	**-7 810 513**
Sum egenkapital	**-7 510 742**	**152 229**	**-7 358 513**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:			Fasade og balkongrehabiliterin samt refinansiering av lån Sparebank 1	Bruksendring av fellesareal,bedring av likviditet,refin lån 12136875513
Lånenummer:	**16364034990**	**12136875513**	**12117701911**	**16367699926**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018	2010	2023
Rentesats:	5.50 %	5.30 %	5.50 %	5.50 %
Betingelser:	Avdragsfrihet fra 30.03.23 til neste avdrag 30.03.24	Avdragsfrihet fra 30.03.23 til neste avdrag 30.03.24		
Beregnet innfridd:	30.06.2032	05.10.2023	30.03.2030	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	5 000 000	4 471 522	7 515 000
Lånesaldo 01.01:	433 843	6 112 223	949 869	0
Avdrag i perioden:	0	6 112 223	111 981	24 906
Opptak i perioden:	0	0	0	7 515 000
Lånesaldo 31.12:	**433 843**	**0**	**837 887**	**7 490 094**
Saldo 5 år frem i tid:	204 379	0	192 306	6 935 958
Andelssaldo 01.01:	0	0	868 344	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	102 370	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**765 973**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**433 843**	**0**	**1 603 861**	**7 490 094**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117701911	1	101 764	101 764
	2	78 897	157 794
	1	77 970	77 970
	1	76 488	76 488
	2	75 715	151 430
	3	75 276	225 828
	1	46 612	46 612
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364034990	1	46 421	46 421
	1	35 908	35 908
	1	32 643	32 643
	4	20 366	81 464
	2	20 150	40 300
	4	19 826	79 304
	6	19 634	117 804
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367699926	1	801 430	801 430
	1	619 927	619 927
	1	563 570	563 570
	4	351 610	1 406 440
	2	347 880	695 760

Langsiktig gjeld

4	342 286	1 369 144
6	338 971	2 033 826

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16364034990 har første avdrag 30.03.2024 med kr 10 024	1	46 421	358
	1	35 908	277
	1	32 643	251
	4	20 366	157
	2	20 150	155
	4	19 826	153
	6	19 634	151

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	9 527 797	8 364 278
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 527 797**	**8 364 278**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**910 700**	**910 700**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Munkedamsv 80.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Munkedamsv 80

Styreleder	Halfdan Edvard Alve (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Lene Randi Ødeby (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Andreas M. Hagelund (sign.)	12.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i AS Munkedamsv 80

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert selskapet AS Munkedamsv 80s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 4DCGF-DKX3J-UFEYS-IFABL-4JDQ8-F7L8D

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4DCGF-DKX3J-UFEYS-IFABL-4JDQ8-F7L8D

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-02-15 09:26:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4DCGF-DKX3J-UFEYS-IFABL-4JDQ8-F7L8D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - AS Munkedamsv 80

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Halfdan Edvard Alve
Styremedlem, Lene Randi Ødeby
Styremedlem, Andreas M. Hagelund
Varamedlem, Hans Andreas Tvedt
Varamedlem, Einar Kavli

Styret i AS Munkedamsv 80 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AS Munkedamsv 80 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Munkedamsv 80 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931078895
AS Munkedamsv 80 består av 19 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Munkedamsv 80 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78441235. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AS Munkedamsv 80 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i 2023 i tillegg til de normale oppgavene med løpende drift, vedlikehold samt dugnader dreiet seg mye om et pålegg fra Oslo Kommune -Ulovlighetsavdelingen. Dette etter noen bekymringsmeldinger fra publikum i Egal Teater som førte til krav om umiddelbar stenging.

Salen som vi leier ut til Egal Teater viste seg å være omregulert fra teatersal til kontor/lager i en midlertidig regulering fra 1955. Det ble siden søkt om bruksendring tilbake til teater i 1998, men daværende styre fikk aldri formalisert dette, så den midlertidige bruksendringen fra 1955 gjelder fortsatt. Da dette ble oppdaget av Oslo Kommune PBE begjærte de dermed teateret stengt 1 Juni. Nåværende og tidligere styrer som fortsatt bor i gården var dessverre ikke klar over dette forholdet.

Styret har igjennom 2023 arbeidet med å søke PBE om en bruksendring til forsamlingssal. Dette er en relativt omfattende prosess. For å få godkjent bruksendring må vi nå må møte TEC17 krav på en rekke områder. Dette innebærer brannanlegg koblet opp mot en sentral i hele gården. (Dette er uansett et krav som kommer i alle gårder i Oslo i nær fremtid) I tillegg er det b.la krav til lyd, ventilasjon, universell utforming, økt trafikkbelastning i nærområdet mm

Ansvarlig søker er Rede Arkitekter AS.

Styret må anmerke at kommunikasjon og søkeprosesser med Oslo Kommune PBE har vært svært omfattende da de til tider har vært lite imøtekommende i denne saken. Etter 2 befaringer har imidlertid dette bedret seg noe.

Boligselskapet er avhengig av lleieinntektene fra Egal. Teateret holder åpent pr dd med løpende dispensasjoner på bakgrunn av 2 brannrapporter vi har fått utarbeidet. Disse konkluderer med at det er forsvarlig å drive forestillinger med dagens brannsikring etter noen tiltak vi var nødt til å gjøre. (Hovedsaklig en ny branndør mellom salen og kjellerbodene til boligsameiet, samt midlertidig brannvarslere og bedre merking av rømningsveier)

Styret har som mål å få igjennonm en bruksenndring i løpet av 2024 etter nødvendige tiltak er utført, samt ønskede dispensasjoner er godkjent. Det imidlertid lang behandlingstid i Oslo Kommune PBE

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra digital ekstraordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80 mandag 18.-21.09.2023.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Halfdan Alve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 8

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Bruksendring av fellesareal og finansiering

Teateret i bygget er begjært stengt (opprinnelig fra 1. Juli) av Oslo kommune da det er regulert som et lager/kontor og ikke en forsamlingssal. Stengingen av dette er nå utsatt til 1 Oktober etter vi innhentet en rapport fra en brannkonsulent som ikke hadde noen nevneverdige bemerninger. PBE har også vært på befaring i Juli. Vi er dermed nødt til å søke om bruksendring fra lager til forsamlingssal. Dette er under arbeid, med Rede Arkitekter som ansvarlig søker.

Vi er pålagt av Oslo kommune å installere et brannalarmanlegg i hele bygget etter byggteknisk forskrift; TEK17 Dette har en pris på 600 000 - 700 000 + mva. I tillegg må vi skifte en kjellerdør som ikke er godkjent til en kostnad på 45 000,- samt vi har ariktektkostnader og andre kostnader/kommunale gebyrer i forbindelse med omreguleringen.

For å slippe å ta opp 2 lån, låner vi et større beløp enn forventede kostnader, og betaler ned et ekstraordinært avdrag når alt er ferdigstilt.

Styret foreslår å ta opp et lån på inntil kr. 1.400.000,-

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 1.400.000,- relatert til blant annet bruksendring fra lager til forsamlingssal, med kostnader skissert i beskrivelsen av saken, med pant i eiendommen til AS Munkedamsveien 80.

3. Låne opptak - Bedring av likviditet.

USBL anbefaler en at disponible midler er ca 15.000 kr pr boenhet. Det vil si kr 15.000 x 19 enheter.
Dersom det blir vedtatt at vi skal ta opp et lån i forbindelse med bruksendring av fellesareal ønsker styret at lånet inkluderer opptak til å bedre likviditeten til boligselskapet. Dette for å dekke leieinntektene som gikk tapt under pandemien.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 1.400.000,- hvor kr 285.000,- brukes til å bedre boligselskapets likviditet.

Protokoll ekstraordinært møte for AS Munkedamsv 80

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	22.09.2023
Protokollvitne	Halfdan Edvard Alve (sign.)	22.09.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80 tirsdag 12.03.2024
Kl. 17:00 - Hjemme hos Styreleder, 2. etg. i Munkedamsveien 80C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Halfdan Edvard Alve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 6 x 43 aksjer
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt: 6 x 43 aksjer (Totalt 258)

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 35.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder, Halfdan Edvard Alve, ønsker å stille til gjenvalg som styreleder for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Halfdan Edvard Alve for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Andreas M. Hagelund, ønsker å stille til gjenvalg. Styremedlem, Lene Randi Ødeby, har flyttet.
Styret oppfordrer aksjonærer til å melde seg til styret for styremedlemsverv for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Andreas M. Hagelund for 1 år.
Valgt ble: Ingen valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

I hht vedtektene er det kun krav til et varamedlem. I den forbindelse ønsker ikke Hans Andreas Tvedt å stille til gjenvalg. Einar Kavli stiller til gjenvalg for et år til.

Vedtak:
Valgt ble: Einar Kavli for 1 år.

Møtet hevet: 17:40

Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Halfdan Edvard Alve (2024-2025)
Styremedlem, Andreas M. Hagelund (2024-2025)
Varamedlem, Einar Kavli (2024-2025)

Protokoll for AS Munkedamsv 80

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Halfdan Edvard Alve (sign.)	12.03.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80 torsdag 01.06.2023 kl. 18:00
Hjemme hos Styreleder, 2. etg. i Munkedamsveien 80C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Halfdan Edvard Alve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2022

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Halfdan Edvard Alve for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Lene Randi Ødeby for 1 år.
Valgt ble: Andreas M. Hagelund for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hans Andreas Tvedt for 1 år.
Valgt ble: Einar Kavli for 1 år.

Møtet hevet: 18:20
Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Halfdan Edvard Alve (2023-2024)
Styremedlem, Lene Randi Ødeby (2023-2024)
Styremedlem, Andreas M. Hagelund (2023-2024)
Varamedlem, Hans Andreas Tvedt (2023-2024)
Varamedlem, Einar Kavli (2023-2024)

Protokoll for AS Munkedamsv 80

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	05.06.2023
Protokollvitne	Halfdan Edvard Alve (sign.)	05.06.2023

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80

Det innkalles til digital ekstraordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80

Tidspunkt høringsperiode: 18.09.2023 kl 10:00 - 19.09.2023 kl 22:00

Periode for avstemming: 20.09.23 kl 10:00 - 21.09.2023 kl 22:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bruksendring av fellesareal og finansiering

3 Låne opptak - Bedring av likviditet.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Bruksendring av fellesareal og finansiering

Teateret i bygget er begjært stengt (opprinnelig fra 1. Juli) av Oslo kommune da det er regulert som et lager/kontor og ikke en forsamlingssal. Stengingen av dette er nå utsatt til 1 Oktober etter vi innhentet en rapport fra en brannkonsulent som ikke hadde noen nevneverdige bemerninger. PBE har også vært på befaring i Juli. Vi er dermed nødt til å søke om bruksendring fra lager til forsamlingssal. Dette er under arbeid, med Rede Arkitekter som ansvarlig søker.

Vi er pålagt av Oslo kommune å installere et brannalarmanlegg i hele bygget etter byggteknisk forskrift; TEK17 Dette har en pris på 600 000 - 700 000 + mva. I tillegg må vi skifte en kjellerdør som ikke er godkjent til en kostnad på 45 000,- samt vi har ariktektkostnader og andre kostnader/kommunale gebyrer i forbindelse med omreguleringen.

For å slippe å ta opp 2 lån, låner vi et større beløp enn forventede kostnader, og betaler ned et ekstraordinært avdrag når alt er ferdigstilt.

Styret foreslår å ta opp et lån på inntil kr. 1.400.000,-

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 1.400.000,- relatert til blant annet bruksendring fra lager til forsamlingssal, med kostnader skissert i beskrivelsen av saken, med pant i eiendommen til AS Munkedamsveien 80.

3. Låne opptak - Bedring av likviditet.

USBL anbefaler en at disponible midler er ca 15.000 kr pr boenhet. Det vil si kr 15.000 x 19 enheter.
Dersom det blir vedtatt at vi skal ta opp et lån i forbindelse med bruksendring av fellesareal ønsker styret at lånet inkluderer opptak til å bedre likviditeten til boligselskapet. Dette for å dekke leieinntektene som gikk tapt under pandemien.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 1.400.000,- hvor kr 285.000,- brukes til å bedre boligselskapets likviditet.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Munkedamsv 80

Tid og sted: Torsdag 02.06.2022 kl. 18:00 - I Egal teater sine lokaler

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vaskeriet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling torsdag 02.06.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 30000 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vaskeriet

Vi må diskutere en løsning rundt dette da det nå påløper betydelige strømkostnader ved å holde dette i drift. Dette belastes nå alle beboerene, mens det kun er 3-4 enheter som benytter vaskeriet. Lister fungerer ikke tilfredstillende. Kan det være en løsning å stenge det store tørkeskapet?

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Halfdan Edvard Alve
Styremedlem, Biruta A. Trankalis
Styremedlem, Andreas M. Hagelund
Varamedlem, Hans Andreas Tvedt
Varamedlem, Einar Kavli

6.1 Valg av leder

Styret velger leder selv iht. vedtekter.

6.2 Valg av 3 medlemmer til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**243 488**	**940 572**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	35 678	-184 370
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	51 186	-409 556
Endringer i andre langsiktige poster	-106 670	-103 157
B. Årets endring disponible midler	**-19 806**	**-697 083**
C. Disponible midler	**223 683**	**243 488**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	253 053	257 469
Kortsiktig gjeld	-29 371	-13 981
C. Disponible midler	**223 683**	**243 488**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 AS Munkedamsv 80

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	701 109	629 378	1 045 000	708 400
Leie forretningslokaler	1	204 000	238 000	360 000	359 000
Sum leieinntekt		**905 109**	**867 378**	**1 405 000**	**1 067 400**
Sum inntekt		**905 109**	**867 378**	**1 405 000**	**1 067 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 000	4 000
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	42 273	18 810	25 000	25 000
Kostnad eiendom/lokale	5	107 014	126 727	112 000	102 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	224 968	222 933	224 000	230 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	1 000	0	2 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 717	2 627	8 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	115 215	287 892	220 000	60 000
Revisjonshonorar		4 561	4 457	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		70 050	68 410	70 000	73 000
Andre honorar	10	9 406	10 056	6 000	9 000
Kontorkostnad		0	1 414	1 000	0
TV/bredbånd		94 214	92 639	94 000	97 000
Kontingent og gaver		790	0	1 000	0
Forsikring		95 467	89 754	99 000	99 000
Andre kostnader	11	6 216	2 017	2 000	3 000
Tap		0	2 625	0	0
Sum kostnad		**810 123**	**964 590**	**903 000**	**740 000**
Driftsresultat før IN		**94 987**	**-97 212**	**502 000**	**327 400**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		106 670	103 157	0	0
Driftsresultat etter IN		**201 656**	**5 946**	**502 000**	**327 400**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 588	13 335	0	0
Rentekostnad		177 567	203 650	162 000	163 000
Netto finansposter		**165 978**	**190 316**	**162 000**	**163 000**
Årsresultat		**35 678**	**-184 370**	**340 000**	**164 400**
Overført til/fra annen egenkapital		35 678	-184 370	0	0
SUM OVERFØRINGER		**35 678**	**-184 370**	**0**	**0**

Balanse 2021 AS Munkedamsv 80

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	95 257	95 257
Bygninger	3	815 443	815 443
Sum anleggsmidler		**910 700**	**910 700**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	7 043
Kundefordringer		843	0
Andre kortsiktige fordringer	12	177	9 844
Forskuddsbetalte kostnader		99 618	96 180
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		152 416	144 403
Sum omløpsmidler		**253 053**	**257 469**
SUM EIENDELER		**1 163 753**	**1 168 169**

Balanse 2021 AS Munkedamsv 80

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		452 000	452 000
Sum innskutt egenkapital		**452 000**	**452 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 193 167	-8 228 845
Sum opptjent egenkapital		**-8 193 167**	**-8 228 845**
Sum egenkapital	**13**	**-7 741 167**	**-7 776 845**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	7 902 571	7 851 384
IN nedbetalt fellesgjeld	14	972 979	1 079 649
Sum langsiktig gjeld		**8 875 550**	**8 931 033**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 540	4 905
Leverandørgjeld		1 160	2 354
Skyldig off. myndigheter		15 505	0
Påløpne renter		996	901
Annen kortsiktig gjeld	15	6 170	5 821
Sum kortsiktig gjeld		**29 371**	**13 981**
Sum gjeld		**8 904 920**	**8 945 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 163 753**	**1 168 169**
Pantstillelser	16	8 875 550	8 931 033

Sted:_____ Dato:_____

Halfdan Edvard Alve Styreleder	Andreas M. Hagelund Styremedlem	Biruta A. Trankalis Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Husleieinntekter	274 278	395 400
3603 Refusjon trappevask	-2 100	-2 100
3609 Leieinntekter garasje	6 300	6 300
3618 Leietillegg strøm	843	0
3650 Inntekt renter IN lån	97 028	39 143
3660 Inntekt avdrag IN lån	324 760	190 636
3605 Leieinntekter forretningslokale	204 000	238 000
Sum	**905 109**	**867 378**

3618 - Strøm elbil.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg - Stiger	Tomter	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	386 499	95 257	815 443
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	386 499	95 257	815 443
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	386 499	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	95 257	815 443
Anskaffelsesår :	2005	1948	1948
Antatt levetid i år :	15		

Borettslaget består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Eiendommer er oppført på g.nr 211, b.nr 147 og 148 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 148 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 78441235.

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	42 273	18 810
Sum	**42 273**	**18 810**

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	34 706	32 805
6362 Skadedyrutryddelse	4 043	3 740
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 060	43 736
6392 Containerleie/tømming	0	14 408
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 205	32 038
Sum	**107 014**	**126 727**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	224 968	222 933
Sum	**224 968**	**222 933**

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	1 000	0
Sum	**1 000**	**0**

6400 - Leie av tilhenger.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	849
6540 Inventar	3 467	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 250	680
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	800
6552 Driftsmateriell	0	298
Sum	**4 717**	**2 627**

6540 - Juletre med belysning og fot.

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	0	275 995
6603 Vedlikehold elektro	0	21 429
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	107 813	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	374	0
6630 Egenandel forsikring	0	-10 000
6641 Malerarbeider	0	468
6648 Vedlikehold dører og porter	7 028	0
Sum	**115 215**	**287 892**

6613 - Gjerde mellom eiendommene og rydding/beskjæring av hekk.
6617 - Tilsyn skorstein.
6648 - Byttet sylinder hovedinngang.

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 406	9 550
6730 Teknisk honorar	0	506
Sum	**9 406**	**10 056**

6714 - IN - avtale og viderefakturert eiendomsskatt.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	219	703
7740 Kurs for tillitsvalgte	750	0
7770 Betalingskostnader	1 033	1 026
7773 Omkostninger innkreving	4 202	254
7795 Husleietap	13	35
Sum	**6 216**	**2 017**

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	177	9 844
Sum	**177**	**9 844**

1570 - Påløpte renter fra Klare Finans.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	452 000	0	452 000
Sum innskutt egenkapital	**452 000**	**0**	**452 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 228 845	35 678	-8 193 167
Sum opptjent egenkapital	**-8 228 845**	**35 678**	**-8 193 167**
Sum egenkapital	**-7 776 845**	**35 678**	**-7 741 167**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Fasade og balkongrehabiliteri samt refinansiering av lån Sparebank 1		
Lånenummer:	**12136875513**	**12117701911**	**12117231788**	**16364034990**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2010	2009	2021
Rentesats:	2.30 %	2.30 %	2.30 %	2.30 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.03.2030	30.06.2022	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	4 471 522	813 868	500 000
Lånesaldo 01.01:	6 548 548	1 181 013	121 824	0
Avdrag i perioden:	228 859	116 685	80 780	22 490
Opptak i perioden:	0	0	0	500 000
Lånesaldo 31.12:	**6 319 689**	**1 064 328**	**41 044**	**477 510**
Saldo 5 år frem i tid:	5 131 175	445 045	0	240 014
Andelssaldo 01.01:	0	1 079 649	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	106 670	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**972 979**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**6 319 689**	**2 037 307**	**41 044**	**477 510**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117231788	1	4 392	4 392
	1	3 397	3 397
	1	3 088	3 088
	4	1 927	7 708
	2	1 906	3 812
	4	1 876	7 504
	6	1 857	11 142
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117701911	1	129 266	129 266
	2	100 219	200 438
	1	99 042	99 042
	1	97 159	97 159
	2	96 177	192 354
	3	95 620	286 860
	1	59 209	59 209
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136875513	1	676 198	676 198
	1	523 057	523 057
	1	475 506	475 506
	4	296 667	1 186 668
	2	293 520	587 040
	4	288 800	1 155 200
	6	286 003	1 716 018

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364034990	1	51 093	51 093
	1	39 522	39 522
	1	35 929	35 929
	4	22 416	89 664
	2	22 178	44 356
	4	21 822	87 288
	6	21 610	129 660

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	6 169	3 056
2979 Andre forskudd	0	2 764
2997 IN konto betalinger	1	1
Sum	**6 170**	**5 821**

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	8 875 550
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 875 550**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**910 700**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Munkedamsv 80.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Munkedamsv 80

Styreleder	Halfdan Edvard Alve (sign.)	12.05.2022
Styremedlem	Andreas M. Hagelund (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Biruta A. Trankalis (sign.)	12.05.2022

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Munkedamsv 80

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Munkedamsv 80s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 13. mai 2022
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - AS Munkedamsv 80

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Halfdan Edvard Alve
Styremedlem, Biruta A. Trankalis
Styremedlem, Andreas M. Hagelund
Varamedlem, Hans Andreas Tvedt
Varamedlem, Einar Kavli

Styret i AS Munkedamsv 80 består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

AS Munkedamsv 80 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Munkedamsv 80 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931078895
AS Munkedamsv 80 består av 19 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Munkedamsv 80 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78441235. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for

AS Munkedamsveien 80 Org.nr: 931 078 895

Senest korrigert på generalforsamling 27. mai 2003
Korrigert på generalforsamling 28.4.2011
Korrigert på generalforsamling 3.6.2014

§ 1

Selskapets navn er AS Munkedamsveien 80.

§ 2

Formålet er gjenoppførelse og drift av en leiegård på tomten Munkedamsveien 80 i Oslo.

§ 3

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Aksjekapitalen er på kr 452.000,-, fordelt på 904 aksjer á kr 500,-fullt innbetalt og lydende på navn. Aksjekapitalen er innbetalt ved at stifterne av selskapet har overdratt til dette eiendommen Munkedamsveien 80, for pristakst kr 84.480,- tillikemed en eiendommen vedhengende krigsskadeerstatning (uten prisstigningstillegget) stor kr 274.949,- + pantegjeld kr 90.000,-.

§ 4

Et nærmere bestemt antall aksjer gir leierett til en leilighet i nybygget. Styret bemyndiges til å treffe bestemmelse om hvor stort antall aksjer som skal knyttes til de forskjellige leiligheter, hvem som skal være leiere og for øvrig fastsette leiebetingelsene.

§ 5

Overgang av aksje krever styrets godkjennelse for å være gyldig. Aksjene hefter for eierens oppfyllelse av hans forpliktelser i henhold til leiekontrakt med selskapet.

§ 6

Selskapets styre består av tre - fire medlemmer, som velges for ett år ad gangen. Det velges ett til tre varamedlemmer – likeledes for ett år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Styret velger selv sin leder.

Selskapet forpliktes ved underskrift av to av styrets medlemmer i forening.

Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura.

Styret holder møte etter tre dagers skriftlig innkallelse fra ett av medlemmene.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med 14 – fjorten – dagers varsel ved brev, og skal inneholde fortegnelse over de saker som skal behandles. Det påligger den ordinære generalforsamling:

a) Å behandle regnskapet og meddele decarge.
b) Å foreta valg på styre og revisor og bestemme dennes lønn.
c) Å treffe bestemmelser om overskuddets anvendelse.
d) For øvrig å behandle og avgjøre saker eller forslag fremsatt av styret, eller innsendt til styret av aksjonærer innen utgangen av mars måned det år den ordinære generalforsamling finner sted.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter styrets bestemmelser når styret finner det nødvendig, eller det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, jfr. Aksjelovens § 70.

Den sammenkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling og behandler kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

I generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjonær kan møte ved fullmektig, som ikke behøver å være aksjonær, men som må ha skriftlig fullmakt.

Ingen kan avgi stemme på generalforsamling, hvis han ikke minst 14 dager før generalforsamlingen er godkjent av styret som aksjonær og notert i selskapets aksjeprotokoll.

§ 10

Bekjentgjørelse til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

§ 11

Aksjelovens bestemmelser gjelder hvor ikke annerledes er bestemt i disse vedtektene.

§ 12

Ved bruksoverlating (utleie) plikter eier å holde styret informert om hvem som bor i leiligheten.

Husordensregler for AS Munkedamsveien 80

Godkjent i generalforsamlingen 19.05.1999. Revidert for generalforsamlingen 07.06.2012

1. Hensikt og omfang

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i gårdens leiligheter. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. På hverdager mellom kl 23.00 og 07.00, samt søndager og helligdager skal det være alminnelig ro. Støy som banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet. Ved større festligheter bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

3. Orden i fellesområdene

Det skal ikke stå gjenstander tilhørende beboerne i fellesområdene (gårdsplass, inngangshall, kjellerrom osv). Sykler, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i oppganger gangområder eller trapper. Felles sportsboder i 1 etasje brukes fortrinnsvis til sykler.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av boligselskapets uteområder.

Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

4. Parkering

Parkering er tillatt på de enhver gjeldende uteplasser og garasjeplasser. Se vedlegg for retningslinjer for parkering.

5. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet er åpent alle dager fra kl 08.00 til kl 23.00. Kostnader ved vaskeriet belastes brukerne, og brukstiden er kl 08.00 – 16.00 og kl 16.00 -23.00 med bruk av tørkerommet til neste morgen kl 08.00. Vaskeriet og tørkerommet skal være tømt og klart til bruk for neste bruker. Brukere er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler og må påse at vinduene holdes lukket. Man må skrive seg på vaskeliste som henger på døren.

6. Bruk av leiligheten

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Alle må stenge sine peisspjeld når peisen ikke er i bruk.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre på balkonger, vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

7. Grilling

Grilling på balkongen er ikke tillatt.

8. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved utleie av leilighet skal det samtykkes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i boligselskapet med mindre eier selv kan komme.

9. Energisparing

For å holde gårdens energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater kjellerbodene, søppelrommet og vaskerommet.

10. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens gårdsplass, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i respektive søppelbeholdere. Søppel må ikke plasseres utenfor søppeldunkene. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

11. Dyrehold

Husdyr er tillatt. Beboere som har husdyr må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.

12. Postkasseskilt

Hver enkelt aksjonær plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

14. Erstatningsansvar

Aksjonær blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonær er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietager eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres boligselskapets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

595800 595900 596000

6642900 6642800 6642700

Observatorie terrasse
Munkedamsveien
Tinkern
Finn Alexanders plass
Trasé for jernbane
S-5093, 24.6.20
se reg.best.
til Filipstadveien
H190_1

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 132313/ 86494905
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 80A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/147

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

595800 595900 596000

6642900 6642800 6642700

Felt B
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 0.9
S-1949, 26.9.74
Endr. av §6, 413/76
Endr. av §5, S-2395

Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 0.9
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 (413/76)
Endr. av par.5 (S-2395)

Tomt for off.bebyggelse
S-1949, 26.9.74

Tinker
Finn Alexanders plass
Kanvas-barnehage

Observatorie terrasse

Munkedamsveien

S-161GO, 17.10.40 V.B.I

S-224GO, 8.5.51.

S-224GO, 08.05.1951

Sykkelvei S-2551, 6.7.81

Forhage

Friområde/park
S-2926,26.8.87
Se reg.best.

Felles avkj.
S-2926

Bevaring
formål/
gning
28.4.93
best.

Felt B
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 0.9
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 (413/76)
Endr. av par.5 (S-2395)

Regulering i tidsrekkefølge

Maks k 22,5

Maks bredde 20,0

Gjsnitt. bredde 17,5

Maks k 25,5

Maks k 27,5

H140

H810_10

H810_1

H810_9

C3
Boligbebyggelse/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning//idrettsstadion (idrettshall/flerbrukshall, svømmehall)/ Vei/trase for jernbane/stasjonsbygg
S-5093, 24.6.20
se reg.best.

Boligbebyggelse/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/ idrettsstadion (idrettshall/flerbrukshall, svømmehall)
S-5093, 24.6.20
se reg.best.

Rives

Annen veigrunn - teknisk anlegg

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 132313/ 86494905
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 80A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/147

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

595800 595900 596000

6642900 6642800 6642700

Observatorie terrasse
Munkedamsveien
Frognerveien
til Filipstadveien
Tinkern
Finn Alexanders plass
kanvas-barnehage

0 20 40 60 80 100 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

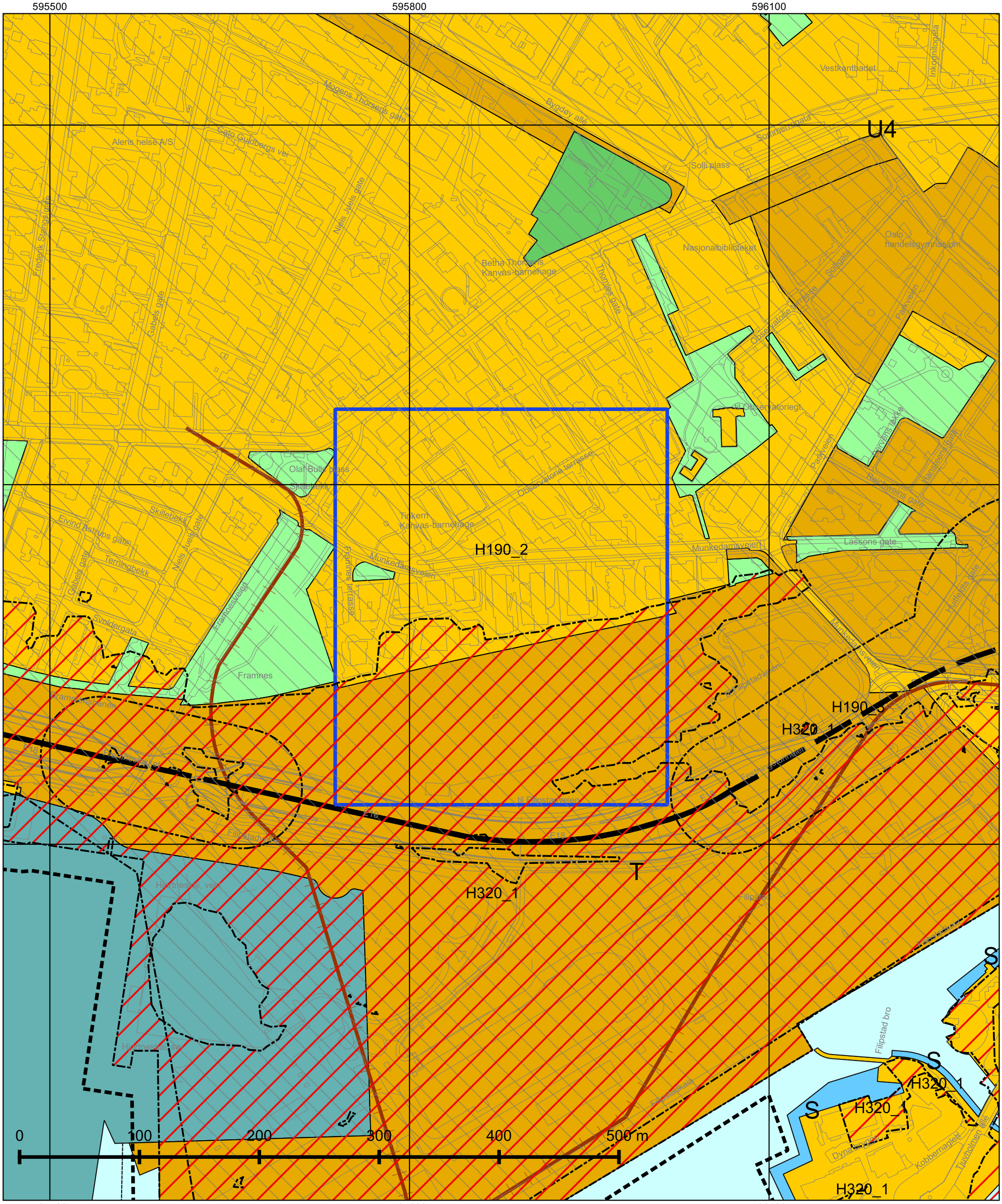
Dato: 15.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132313/ 86494905
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 80A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/147

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132313/86494905
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
MUNKEDAMSVEIEN 80A

Dato: 15.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494905
7939218

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 147

Vi viser til bestilling av 20240715 for MUNKEDAMSVEIEN 80A.

GNR. 211 BNR. 147

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.04.1949.

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

1715 m²

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

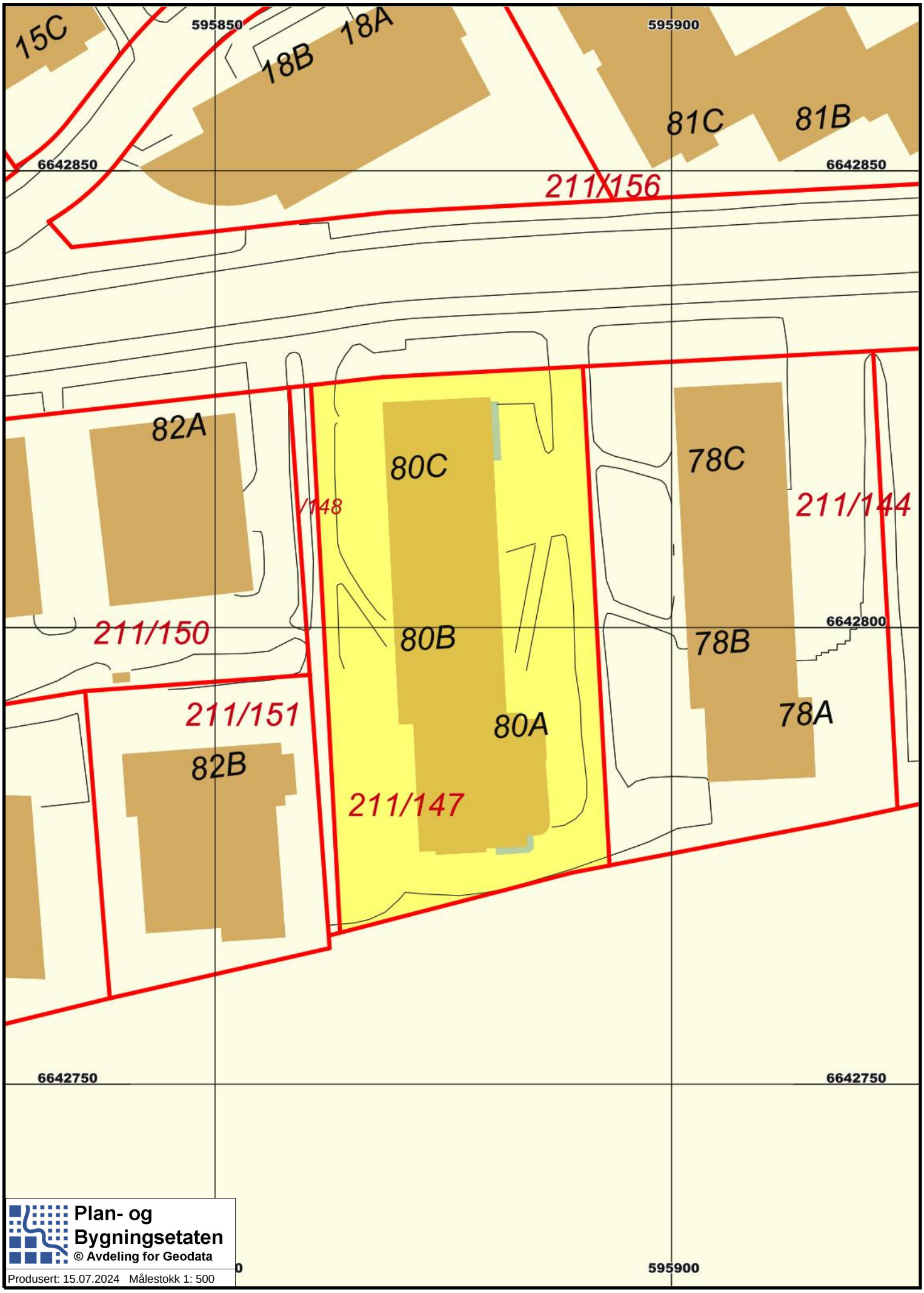
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 15.07.2024 Målestokk 1: 500

J.nr. 02847

Gate Munkedamsveien 80 nr. 80.

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: A/S Munkedamsveien 80 V/Styrets formann Thorleif Dahl, Munkedamsveien 80.

Anmelder: ark. Ulf Haslev, Rådhusgt. 17.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Ominnredn. av kontorer i kjelleretg.

Tilhörende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
Situasjonskart			
Tegninger	1		
Konstruksjonstegninger			
Beregninger			
Söknad	1		
Byggebeskrivelse			
Ansvarssöknad			
Sh. fra Byggtankontrol 4/4-55	1	(2)	

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 2/9-55.

for bygningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

Påvisning:.....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt. (kfr.bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen:.....Retur.....

Vann- og kloakkv.:.....Retur.....

Brannvesenet:.....Retur.....

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

C-V Hølmebakk Arkitekt
Sofies gate 70

0168 Oslo

Dato: 19 MAI 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9705513-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Christer Øverland	Arkivkode:

Byggeplass:	MUNKEDAMSVEIEN 80	Eiendom:	211/147/0/0
Tiltakshaver:	Sonya Despard	Adresse:	Munkedamsveien 80, 0270 Oslo
Søker:	C-V Hølmebakk Arkitekt	Adresse:	Sofies gate 70, 0168 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder bruksendring fra kontorlokaler til teater. Bruksendringen vil kun medføre små bygningsarbeider som innsetting av dør til rømningsveg. De totale bruksarealet vil være ca.370 m2 BRA.

Det foreligger protester til søknaden.

Søknad med tegning nr.1 godkjennes på vilkår av at:

01 - Ansvarshavende er godkjent.
02 - Brannplan som viser rømningsveger, egen branncelle og branndør leveres.
03 - Ny fasadetegning mot syd med inntegnet med ny dør som skal benyttes til rømningsveg.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
I følge reguleringsplan datert 26.09.74 (s-1949, felt B) er eiendommen regulert til boligområde og til område for sosiale fellesfunksjoner, servicefunksjoner (barnehage, kaffe, ungdomsklubb, etc) dersom disse etter bygningsmyndighetens skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

Eksisterende forhold.
Eksisterende bygning i Munkedamsvegen 80 er opprinnelig oppført i 1948 med forsamlingslokale i underetasje, men det ble søkt om bruksendring i 1955 hvor daværende bygningssjef godkjente midlertidig omdisponering til kontorer/lager.

I brev datert 19.12.97 fra CV-Hølmebakk, arkitekter, blir det opplyst at i 1955 ble bruken endret til forsamlingslokale, men at dette ikke ble søkt om. Etter henvendelse fra plan- og bygningsetaten har byggherre blitt bedt om å søke formell godkjennelse for nåværende bruk av lokalene.

Søknaden.
Søknaden gjelder bruksending fra kontorlokaler til teater/forsamlingslokale. Området er regulert til boligområde. Da søknaden gjelder tilbakeføring av lokaler til opprinnelig godkjent bruk, samt at det i reguleringsbestemmelsene er bestemt at området kan ha service funksjoner/fellesfunksjoner behøver en ikke dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan. Lokalene som søkes bruksendret fra kontorlokaler til teater ligger i underetasje og har en samlet bruksflate på ca.370 m2 BRA.

Innkomne uttalelser.

Innkommet protest fra adv. O.G. Holtan på vegne av sameiet Munkedamsvegen 78, datert 27.12.97:

I brev datert 27.12.97 protesterer sameiet for Munkedamsvegen 78 på bruksendringen, fordi en slik endring vil føre til økt støy og større trafikkproblemer som følge av at de blir holdt forestillinger i regi av teater E.

I protesten blir det også opplyst at det i byggesaken fra 1948 skulle forsamlingslokale kun benyttes til husets behov.

Det blir også påpekt at det allerede har oppstått problemer som følge av at rekkverk har blitt skadet fordi skoleklasser har benyttet rekkverket som lekestativ.

Innkommet protest fra adv.firmaet Røer på vegne av sameiet i Munkedamsvegen 82, 84 og 86, datert 30.12.97 og 02.02.98.

I brev datert 31.12.97 kommer adv. Røer med en foreløpig klage i påvente av at styret i Munkedamsvegen 82, 84 og 86 kan behandle saken i januar 1998.

I brev datert 02.02.98 trekker adv. Røer tilbake foreløpig klage, da sameiet i Munkedamsvegen 82, 84 og 86 ikke hadde innvendinger imot byggesaken.

Innkommet protest fra Ferdinand Egeberg & Co på vegne av Munkedamsvegen 91, datert 02.01.98 og 02.02.98:

I brev datert 02.01.98 protesterer Ferdinand & Co på søknaden, men trekker protesten tilbake i brev datert 02.02.98 etter å ha blitt opplyst om hva byggesøknaden omhandler. I brev datert 02.02.98 har Ferdinand & Co kun merknader til søknaden som er:

- det blir påpekt om forsamlingslokale har det ventilasjonsanlegget som kreves.

- hvis bruksendringen medfører at bygningen må installere ventilasjonsanlegg vil Ferdinand og Co protestere på søknaden om bruksendring, fordi at et ventilasjonsanlegg vil skape støy og redusere utsikten for omgivelsene.

Tilsvar til innkomne uttalelser/protester:

Byggherres tilsvar (Sonya Despard) til innkomne uttalelser/protester jfr. brev datert 05.02.98:

I brev datert 05.02.98 stiller byggherre seg uforstående til det adv. Holtan skiver i sin protest datert 27.12.97 om at teaterdriften vil føre til økt støy og trafikkproblemer. Byggherre skriver at hun har hatt samtale med flere av beboerne i Munkedamsvegen 78, men at ingen klager på at det har vært støy i området som følge av teaterdriften. Byggherre skriver at hvis støy og trafikkproblemer hadde vært ett problem ville Karin Syverud, som sitter i styret for sameie i Munkedamsvegen 80 ikke tillatt driften, da Karin Syverud har leilighet i etasjen over teateret. Videre skriver byggherre at de blir avholdt ca.8 prøveforestillinger i året for barn og prøvene blir vanligvis avholdt på dagtid.

Når det gjelder oppskraping av rekkverk skriver byggherre at dette må ha oppstått ved at beboerne i Munkedamsvegen 78 som flytter inn/ut av leilighetene med lastebiler og flyttemenn.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Byplanrådet ga den 04.04.1955 tillatelse til at daværende forsamlingslokale skulle bli benyttet som lager og kontor inntil videre, slik at den bruksendringen som nå søkes må sees på som en tilbakeføring til opprinnelig bruk av lokalene. Da det i reguleringsplanen s-1949, felt B åpner for at områdene i Munkegata kan benyttes til sosiale fellesfunksjoner etc. mener plan- og bygningsetaten at det ikke behøves å dispensere fra reguleringsplanen, samt at søknaden gjelder tilbakeføring til opprinnelig bruk.

Når det gjelder støy som måtte komme fra Teater E ved prøveforestillinger på dagtid, vurderes dette til å ikke være en generelt problem for området, da prøveforestillingen for barn vanligvis blir avholdt på dagtid.

Etter telefonsamtale med Byggherre den 12.05.98, Sonya Depard, ble det opplyst at det ved annonsering av forestillinger, ble opplyst om at de var ett parkeringsproblem ved teateret og at de personer som ønsket seg på forestilling måtte parkere andre steder i byen eller benytte seg av annen transport.

Uttalelse fra annen myndighet:

Arbeidstilsynet 2. distrikt skriver i brev datert 22.12.97 at dem gir samtykke til planene som er forelagt dem.

Dispensasjon:

Det er blitt opplyst i søknaden at dagens ventilasjonsanlegg ikke tilfredsstiller det krav til ventilasjon som byggeforskrift 87 stiller og byggherre søker derfor dispensasjon fra byggforskrift 87 kap:47.

I brev fra søker/melder arkitekt C-V Hølmebakk, datert 19.12.97, oppgis særlig grunn til å få dispensasjon fra ventilasjonskravet i byggeforskriften:

> *Leietaker (Teater E) mener at luftkvaliteten er tilfredsstillende. Dette skyldes at forholdene er gunstig mellom romvolum og antall personer (normalt 10-15), takhøyden er stor, og alle vinduer kan åpnes for lufting. Virksomheten som drives er også slik at dørene mellom "foyer" og sal kan holdes åpne. Det er fullt røykeforbud i alle deler av lokale.*

Dagens ventilasjon blir oppgitt til å bestå av et undertrykksanlegg med mekanisk avtrekk og at anlegget neppe vil tilfredsstille dagens krav ved full utnyttelse av forsamlingslokalene ca.170 personer.

På bakgrunn av disse særlige grunner, og i medhold av plan- og bygningsloven §7, gis dispensasjon fra byggeforskrift 87 kap:47 om krav til ventilasjon som omsøkt.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

01. Ansvarshavende være godkjent.
02. Brannplan som viser rømningsveger, egen branncelle og branndør leveres.
03. Ny fasadetegning mot syd med inntegnet med ny dør som skal benyttes til rømningsveg.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggesøknad

Ole Molnes
Seksjonsleder

Dag Christer Øverland
Saksbehandler

Kopi til:

AS Munkedamsvegen 80 v/Sonya Depard, Munkedamsvegen 80, 2070 Oslo

Adv. Røer, Posrboks 1359 Vika, 0113 Oslo

Ferdinand Egeberg & co as, Munkedamsvegen 91, 2070 Oslo

Adv. O.G. Holtan, Munkedamsvegen 78, 2070 Oslo

C-V Hølmebakk, Arkitekter, Sofiesgt.70, 0168 Oslo

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

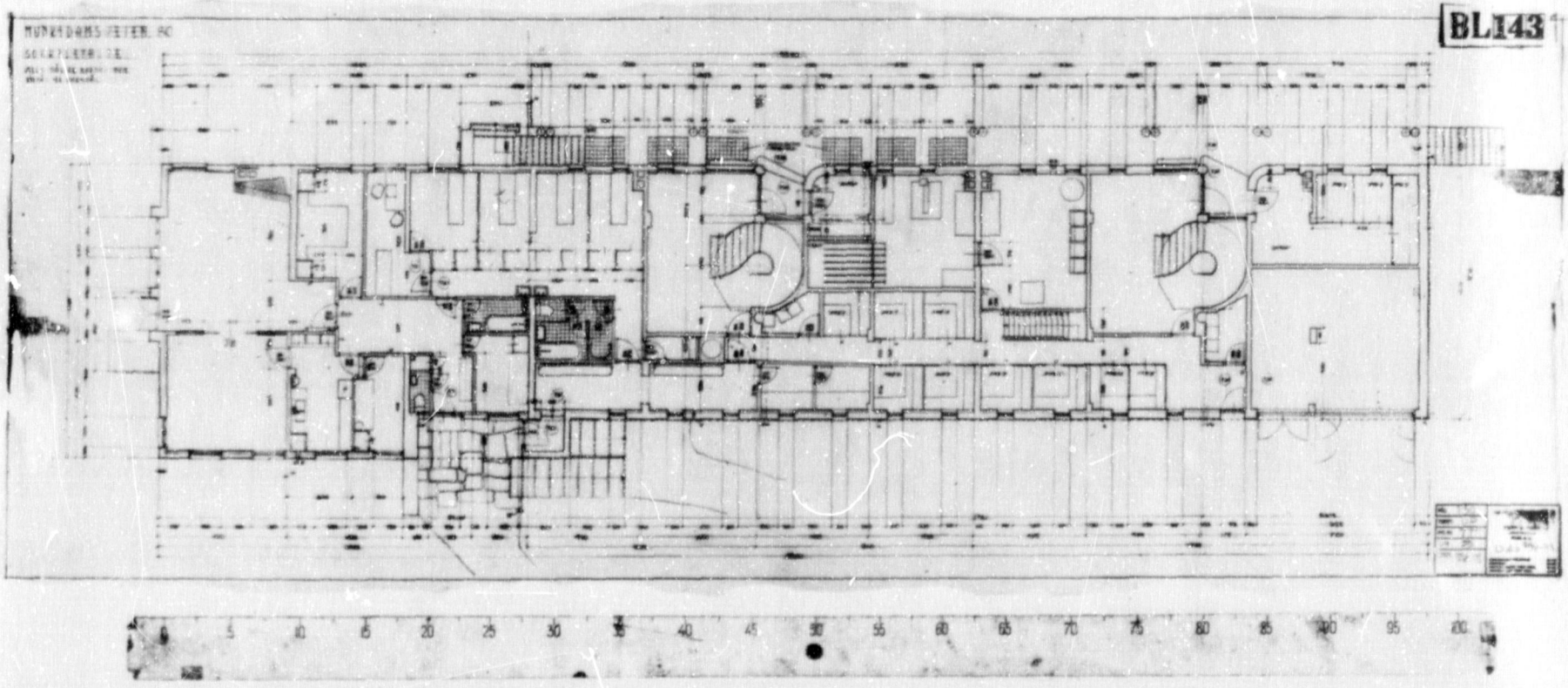
- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

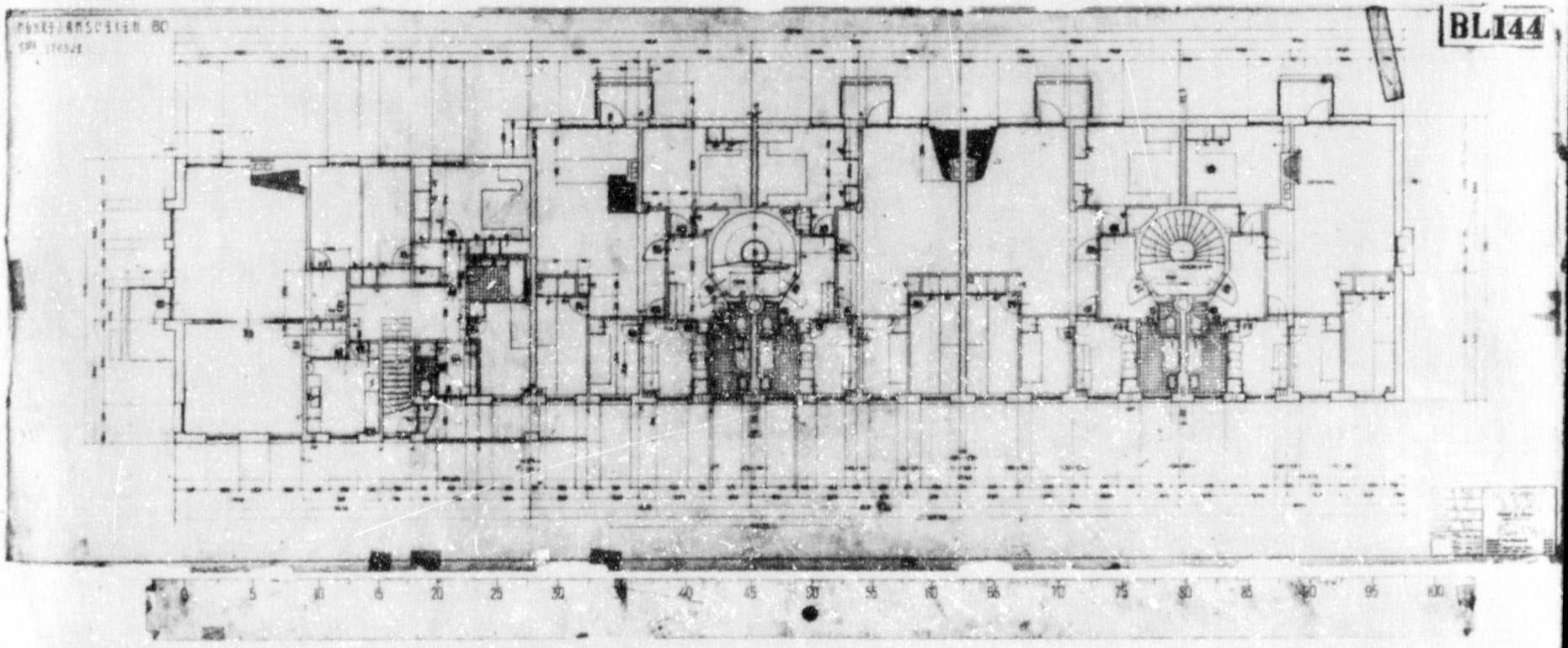
3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

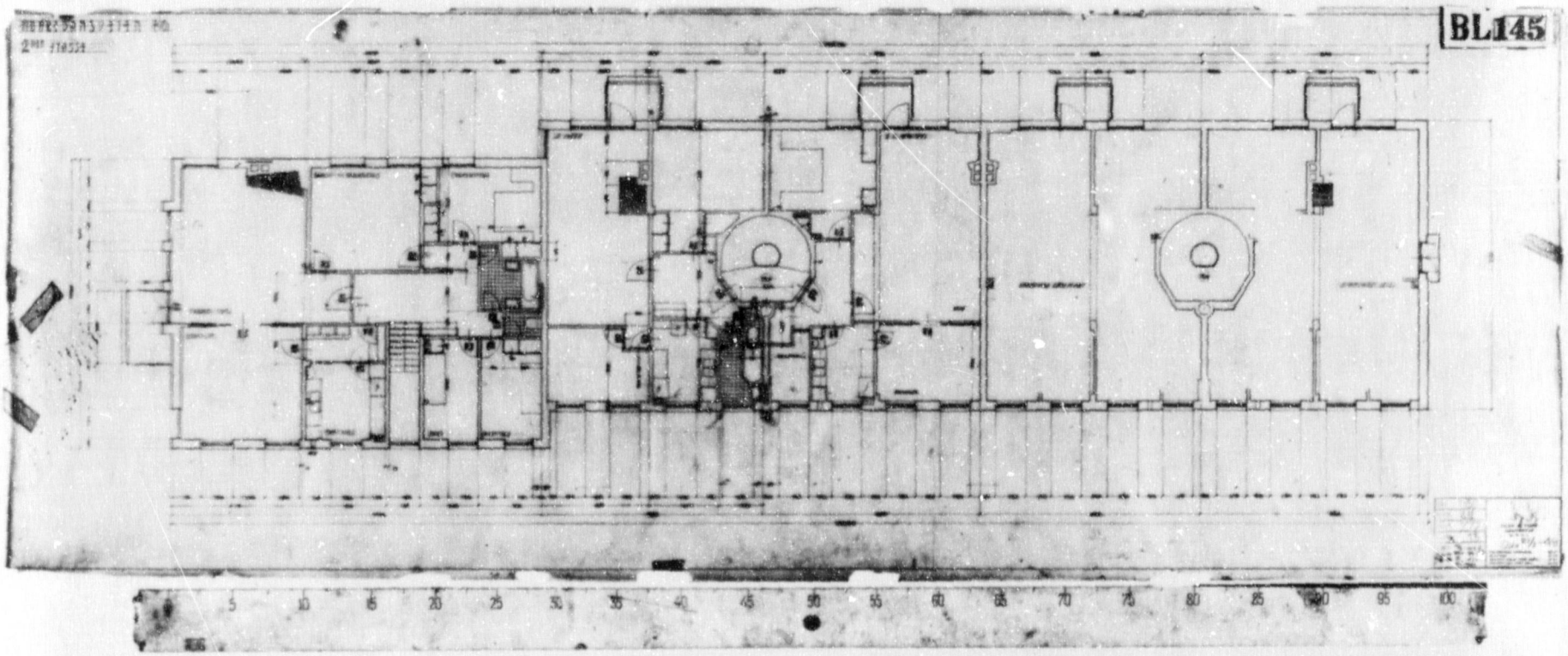
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

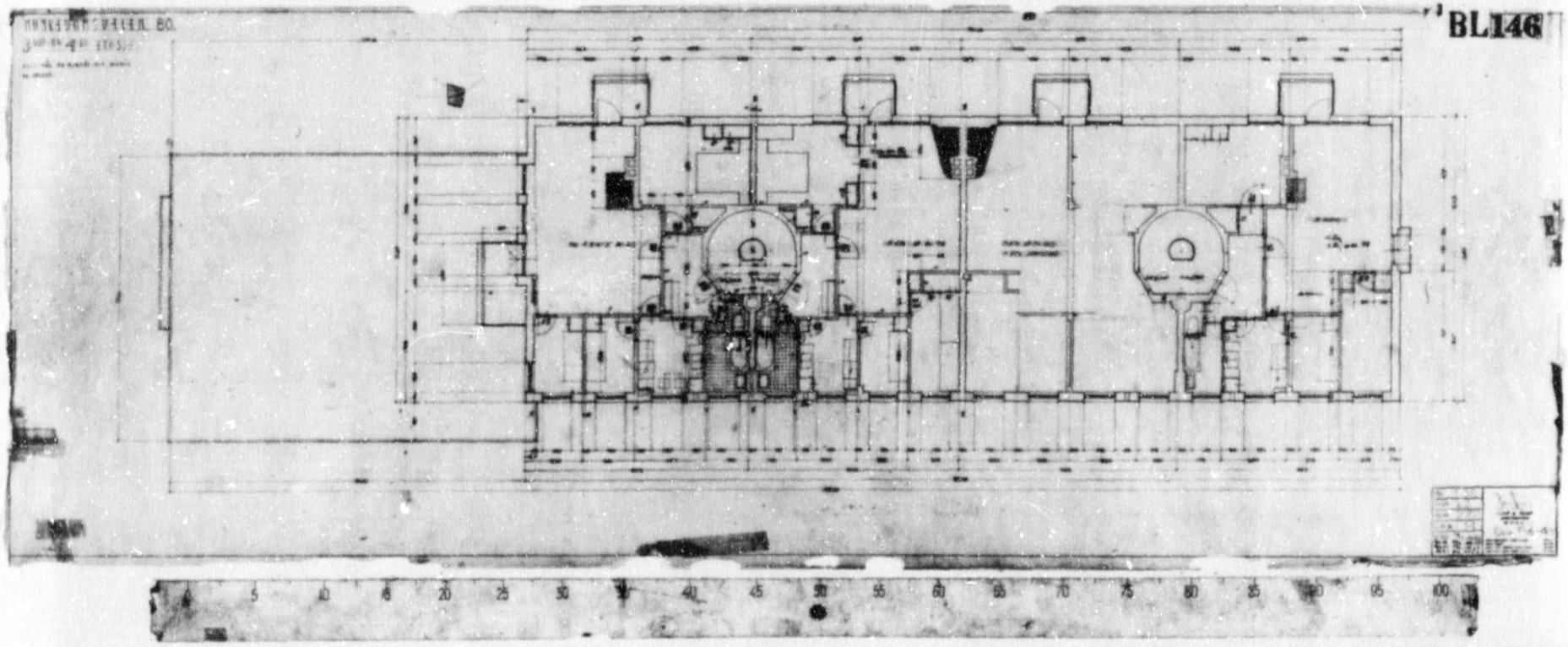
TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG-INNSYN / ORTOFOTO

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse


BL143


BL144


BL145


BL146

Anmeldelse
13. bl. bilag.

v/B.D.

BYGNINGSKONTOR
B 1 4526/48
OSLO

Duplikat sendt herr brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 80 Munkedamsveien

Inn.-vert 22. sept. 1948. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr, grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 23. sept. 1948.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
3043 * 27SEP48

Helge Heiberg

ÅM/AH.

Nr. 80 Munkedamsveien.

Bygningssjefens ekspl. av 23. september 1948.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
3674 * 30 9 48

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 78 og 80 Munkedamsveien er på bl. 1 vist med grønne linjer.

Kart- og oppmålingsforretning må holdes for å bringe den nye byggetomt i samsvar med den av reguleringsrådet vedtatte delingsplan som er vist med blå stiplede linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 29. september 1948.

Ingeniør

Åm. Mos

Rettferdig anbefalt 3/3-49
og tgl. 4-49. ÅM.

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

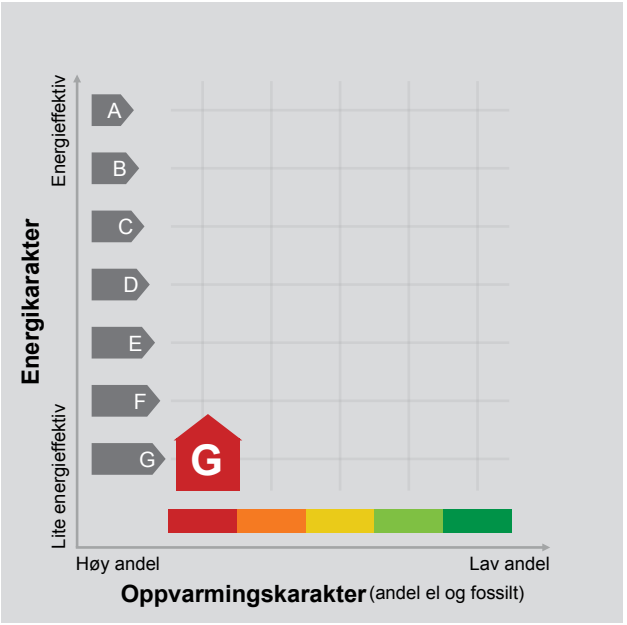
Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Munkedamsveien 80A
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493800
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69612
Dato	21.01.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

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	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
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/).

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.

Pliktene 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

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 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.