Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Munkedamsveien 74
0270 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/141
Seksjonsnr. : 9
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 59 m²

Totalt bruksareal (BRA): 59 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	12.11.2025
Referansenummer	15077191
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0071
Hjemmelshaver/selger	Hennie Interiors AS
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Helene Forbes Hennie
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	17.11.2025 15:07

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Munkedamsveien 74
Postnummer/sted	0270 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/141
Seksjonsnr.	9
Borettslag / Sameie	Sameiet M74
Tomt	Eiet tomt: 1586 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1967		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet M74, beliggende i bydel Frogner, Oslo Kommune. Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte internveier og biloppstillingsplasser,

Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater, pusset og malt mur samt felter med teglstein. Tilnærmet flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Leiligheten har entrédør med brannklasseB30oglydklasse35dB. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2005 og 1993. Naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har calinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe.

Utgang fra soverom til vestvendt balkong.
Leiligheten disponerer en kjellerbod (merket nr:14).

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		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	54			54	6
	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	54	5		59	6
	Total bruksareal: 59 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod.
Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

Balkong er oppmålt til 6 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 54 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Innebygd sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,2 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 7,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av tre og nedfelt servant med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med fryserdel. Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt. Vannrør av plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.

TG 2

Innredning	Det er observert misfarging på benkeplate ved kjøkkenarmatur. Vurderes til å være fra vannsøl. Utbedring kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater med downlights. Garderobeinnredning i garderobe og entré. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 2 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: kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

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

Vannrør av typen rør-i-rør, plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner for vann til bad er plassert i fordelerskap i garderobe.
Stoppekraner for vann til kjøkken er plassert i servantskap på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk fra ukjent årstall på kjøkken og våtrom. Felles motor for mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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 el-fagmann. 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: Ikke aktuelt.
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: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport 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: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang.

TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2005 og 1993.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2 | Vinduer

Vinduer er av eldre dato (1993) og har behov for oppgraderinger overflatebehandling grunnet råte og malingsavflassing. 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 soverom til vestvendt balkong på 6 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 114 cm. Gulvoverflater av synlig betong.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

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 brannteknisk 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.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Bad ca 2,22 m. Øvrige rom ca 2,45 m.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt, datert: 01.11.1974.
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	Fremlagt, signert og datert: 10.11.2025.

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.

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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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.

Egenerklæring

Munkedamsveien 74, 0270 OSLO

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Munkedamsveien 74	Munkedamsveien 74	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Hennie, Helene Forbes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hennie, Helene Forbes	**2025-11-10**

Identification

bankID Hennie, Helene Forbes

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hennie, Helene Forbes	10/11-2025 12:12:36	BANKID

Nabolagsprofil

Munkedamsveien 74 - Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	4 min 0.3 km
Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	11 min 0.9 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	12 min 0.9 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	14 min 1.1 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

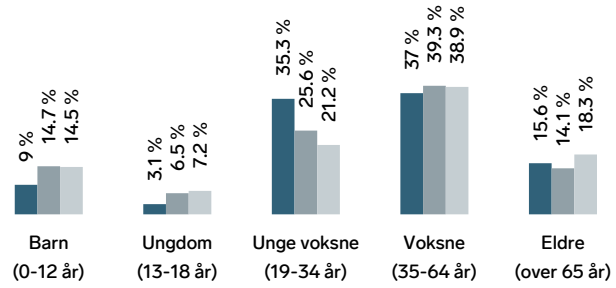
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	3 min 0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Joker Skillebekk Søndagsåpent	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

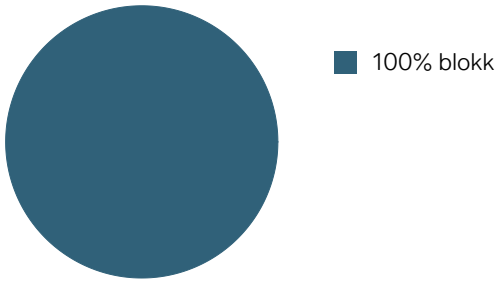
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	4 min 0.3 km
SATS Solli plass	7 min
Studio Jobbsprek	8 min

Boligmasse



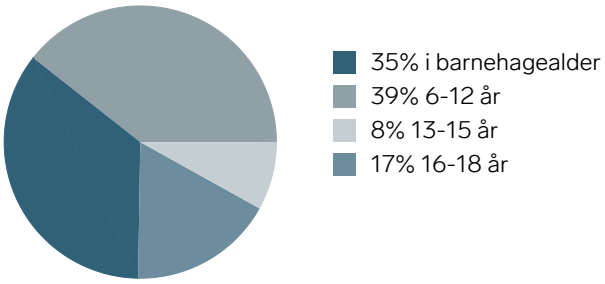
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

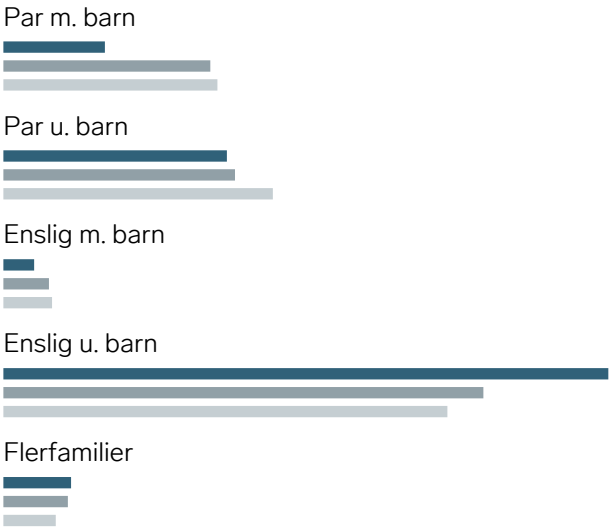
Varer/Tjenester

Aker Brygge	8 min
Boots apotek Solli	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



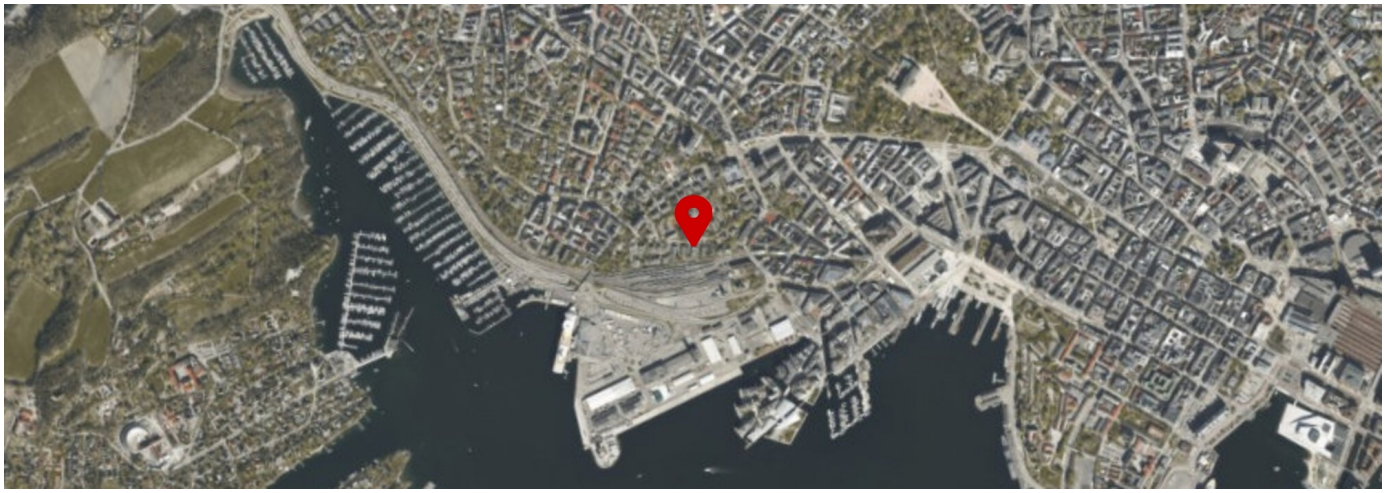
Familiesammensetning

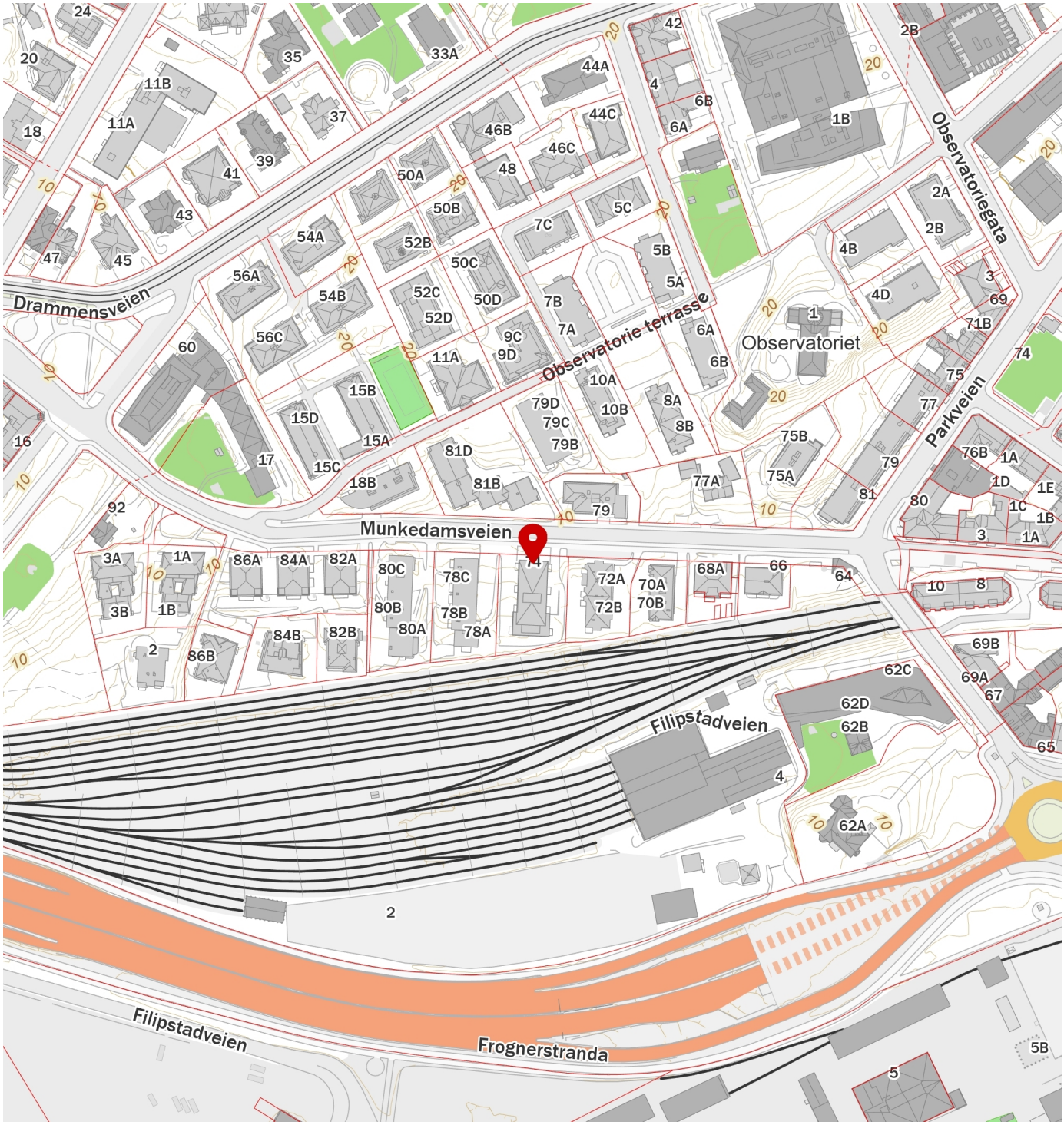


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Vedtekter

for sameiet Munkedamsveien 74, Oslo

Opprinnelig vedtatt på sameiemøte den 6. mai 1997, ajourført og oppdatert i sameiemøte 01.04.2014.....

i medhold av lov om eierseksjoner 4. mars 1983 nr. 7,
med senere endinger senest 23. mai 1997 nr. 31.

1. NAVN OG OPPRETTELSE.

Sameiets navn er Munkedamsveien 74, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 141 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.1996.

Sameiet består av 28 boligseksjoner og en garasjeseksjon (bruksenheter) samt et mindre kontorlokale som eies av sameiet.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke fraskilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter er fellesarealer.

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes snarest mulig om alle overdragelser og utleieforhold.

Kontorlokalet eies av sameiet og disponeres av styret. Inntekter og utgifter tilknyttet lokalet inngår i sameiets regnskap.

I garasjeanlegget er det avsatt plass som eies og disponeres av de enkelte seksjonseiere, til parkering av seksjonseiernes bile/r i h.h.t. den oversikt som er vedlagt og som utgjør en del av disse vedtekter. Ingen garasjeplass kan omsettes uten sammen med, og som en ufravikelig del av de enkelte eierseksjoner. Garasjeplass kan leies ut, betinget av styrets godkjennelse. Slik utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er utleiers ansvar at leietager overholder sameiets gjeldende regler og vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Likeledes er det utleiers ansvar at styret til enhver tid holdes informert om forhold som åpenbart er i sameiets interesse, samt om leietagers navn, adresse og telefonnummer.

Tilsvarende gjelder for seksjonseieres parkeringsplass/er, ref vedlagte oversikt over de utvendige parkeringsplasser. Oversikten utgjør en del av disse vedtekter.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller de er vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene, samt med de bestemmelser som er nedfelt i husordensreglene, og for øvrig de til enhver tid gjeldene årsmøte- og/eller styrevedtak.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Dersom sameiemøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjennelse. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Salg/kjøp/utleie av seksjon må meddeles til styret for godkjennelse og forretningsfører for registrering. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved salg skal kjøper betale et administrasjonsgebyr til sameiet. Gebyret fastsettes av styret og faktureres fra forretningsfører.

3. VEDLIKEHOLD.

Bruksenhetene.

Bruksenheten samt eiendommen for øvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som er forårsaket av sameier og/eller person/er som har tilknytning til sameier må erstattes av sameier eller utbedres uten opphold. Unnlater en sameier å etterkommer sin vedlikeholds- og utbedringsplikt kan sameiet la mislighold eller utbedringer bli utført for vedkommendes regning.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, bod/er og garasjeplass/er, herunder inventar, utstyr, låser, vannkraner, servanter, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås, klosetter med skål og sisterne, nøkler, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører, **vinduer og karmer**, samt inngangsdør. Dette gjelder også mottakerutstvr for TV- oe/eller datasignaler og kabling. og ledninger og innretninger som han selv har montert.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter, skatter og offentlige avgifter m.m.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av fellesutgiftene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiemøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene dog ikke for garasjeseksjonen som er ansvarlig for fellesutgifter etter halv sameiebrøk. Sameiebrøkens fellesnevner fremkommer slik:

Totalt areal	2.181 kvm
Fradrag for 0,5 garasje	261 kvm
Netto	1.920 kvm

Dette gjelder med mindre særlige grunner taler for å fordele utgiftene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra sameierne det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

For sameiernes betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler som for mislighold som for husleiebetaling i husleieloven.

5. UTLEIEFORHOLD.

Enhver eier har anledning til å leie ut sin seksjon, garasjeplass og utvendig parkeringsplass (utleieobjektet). Eierne står fritt til å benytte profesjonell eller annen relevant bistand i arbeidet med å finne og få etablert et leieforhold.

Det forutsettes at nødvendig informasjon om inngåelse av ethvert utleieforhold, bl.a. leietakers navn og kontakttelefon o.s.v. blir oversendt skriftlig til forretningsfører snarest mulig.

Ethvert utleieforhold av garasje og/eller parkeringsplass (utleieobjektet) kan kun avtales med den/de som selv skal benytte utleieobjektet. Dette betyr at det ikke er anledning til å inngå leieavtale med

person eller firma som kun formidler leieforholdet, bl.a. såkalte utleiefirmaer, med mindre personen/firmaet selv skal benytte utleieobjektet.

Videre forutsettes at leietaker av seksjon/leilighet fra eier skal motta et eksemplar av husordensreglene, og at leietager undertegner på dette som kvittering på at reglene er lest og vil bli etterfulgt. Dokumentet oversendes styrets leder eller forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Utleier er oppmerksom på at en hver utflytting utløser krav om innbetaling av flyttegebyr, hvis størrelse til enhver tid bestemmes av sameiets årsmøte. Gebyret skal betales av utleier.

6. LOVBESTEMT PANTERETT.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, og skal ha prioritet etter 80% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for seksjonen.

7. SAMEIEMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når revisor eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 01.01.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjonen har rett til å være til stede på sameiemøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, men mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse.

8. INNKALLING TIL SAMEIEMØTE.

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen og må være styret i hende senest 3 uker før møtet. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, dog ikke kortere enn 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene forutsettes vedtatt med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiemøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiemøtet.

Blir sameiemøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiemøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingsretten snarest, og for sameiets felles kostnad, innkaller til sameiemøte.

9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE.

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:
Konstituering
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett
Andre saker som er nevnt i innkallingen
Godtgjørelse til styret og revisor
Valg
Andre saken som er nevnt i innkallingen

10. MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder avstemmingen valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiemøtet for vedtak om:
- Ombygging, påbygging aller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

11. STYRET.

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to styremedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Årsmøtet kan velge varamedlemmer.

12. STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal behandles av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

13. STYREMØTER.

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelighet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene skal ledes av styrets leder. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

14. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE.

Ingen kan selv eller ved fullmakt delta i avstemming på sameiemøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven 5 26 eller 5 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. BYGNINGSNESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av TV/radioantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan vedtatt av sameiemøtet, etter forutgående behandling og vedtak av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes bestemmelser og/eller eierseksjonsloven krever sameiemøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøte for avgjørelse.

16. SAMEIERS ERSTANINGSANSVAR.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon ti.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven S 25 og vedtektene anvendes.

17. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens S 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller i husordensreglene.

18. FRAVIKELSE.

Medfører sameierens, eller den sameier leier ut seksjonen til, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner S 27.

19. MINDRETALLSVERN.

Sameiemøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven 5 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

20. FORRETNINGSFØRER.

Sameiemøtet eller styret kan bestemme at sameiet skal ha forretningsfører, som ansettes og sies opp av styret. Styret fastsetter forretningsførers honorar og instruks, herunder forsvarlig regnskapsførsel.

21. REVISOR.

Sameiets revisor velges av sameiemøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor er valgt.

22. ENDRING I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Munkedamsveien 74

Husordensregler

Ajourført etter vedtak på årsmøtet 01.04.2014

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene skal sikre beboerne orden og ro. Seksjonen/leiligheten skal derfor ikke brukes slik at andre sjeneres.

Dersom seksjonen/leiligheten bortleies er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med og retter seg etter husordensreglene.

Husordensreglene er forankret i sameiets vedtekter, bl.a. i pkt. 2.

Ytre orden.

For å sikre generell orden, fremkommelighet og nødvendig rydding og renhold, må gårdsplass og fellesareal, herunder alle korridorer, garasje og kjellerareal, ikke opptas med gjenstander som tilhører eier og/eller leietaker.

Sykler skal settes på anvist plass i kjeller eller i sykkelstativ. Barnevogner skal plasseres i bakrommet i sokkeletasjen.

Alt avfall skal pakkes forsvarlig og legges i anviste beholdere. Det er eiernes ansvar å bli kvitt avfall og annet som ønskes kastet og som ikke skal legges i beholderne.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og/eller vegger, og å sette opp skilter, antenner eller lignende.

Hovedinngangsdør og bakdør skal alltid holdes låst.

Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledning eller avløpsrør så oppvarmet at rørene ikke fryser.

Det må ikke legges mat til fugler i umiddelbar nærhet av huset.

Grøntanlegg som plener, blomster, busker og trær må vernes om.

Blomsterkasser som er plassert ved inngangspartiet må ikke flyttes.

Det er ikke tillatt å installere/montere antenne/r av enhver art på balkong eller på fellesarealet.

Fellesrom/areal.

Den felles takterrassen skal kun benyttes i tråd med styrets vedtak og retningslinjer.

Vaskerom benyttes av eierne/leietakerne i hht nærmere bestemmelser gitt av sameiets styre. Alt tøy som er ferdig behandlet skal fjernes umiddelbart, og vaskerom og maskiner skal benyttes med omtanke. Etter bruk av vaskemaskin/er skal lo-filteret renses. Vaskerom skal ikke benyttes mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst.

Lyset i inngangspartiet skal alltid stå på. Lyset i vaskerommene og i kjellerrom skal slås av etter bruk.

Bart lys og barnelek i kjeller eller i innvendig fellesareal er ikke tillatt.

Heis skal benyttes i hht forskrifter, med omtanke og på vanlig måte. Den må ikke overbelastes. Heisen må ikke blokkeres uten ved ut/innflyttinger.

Heismaskineriet er montert i separat rom på loftet. Tilkomsten til heisrommet og til det øvre taket skjer via loftstrapp som er avlåst. Uten i spesielt situasjoner har beboerne ikke adgang til loftsrommet eller til taket.

Feil ved maskiner, lys eller annet i vaskerom eller i fellesareal for øvrig, skal meldes til styrets leder eller til forretningsfører så snart som mulig.

Årsmøtet bestemmer om ut- og/eller innvendig vedlikehold skal gjennomføres på en såkalt dugnad blant seksjonseierne (eller ev. leietakere). Slikt dugnadsarbeid blir stipulert til et samlet kronebeløp som fordeles likt på seksjonseierne. De av seksjonseierne eller deres leietaker som deltar på dugnaden slipper å betale.

Bilparkering på eiendommen er regulert i vedtektene, og for øvrig i tråd med vedtak på årsmøtet eller styrets vedtak. Ureglementert parkering vil bli avkrevet avgift. Leietager av parkeringsplass/er som blir avkrevet parkeringsavgift er utleiers ansvar. Styret og/eller forretningsfører forholder seg kun til utleier i slike saker.

Det skal alltid forhåndsmeldes til styreleder eller forretningsfører dersom det vil bli benyttet flyttebiler eller håndverksbiler for kortere parkering på fellesarealet.

All parkering skal ta hensyn til fremkommelighet av brann- politi- og legevaktens biler.

Garasjeporten skal alltid holdes låst etter ut/innkjøring.

Indre orden.

Større oppgraderings- og utbedringsarbeider skal på forhånd skriftlig varsles styrets leder.

Spikring i vegger, dører og/eller karmer, eller annet vedlikeholdsarbeid som skaper støy, må kun skje på en slik måte at naboer ikke unødig sjeneres.

Alle sluk i seksjonen/leiligheten skal renses to ganger i året. Enhver skade og alle nødvendige utbedrings- og/eller reparasjonsarbeider som følger av tette sluk er eiers ansvar.

Det skal være ro i seksjonen/leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. I denne perioden må det ikke brukes oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørkeskap/trommel eller annet som skaper støy for omgivelsene.

Sammenkomster/fester skal varsles andre leieboere i god tid på forhånd.

Overdreven festing anses eller annet som er forårsaket av beboer/e og som gir ubehagelig støy over tid, og som er skriftlig påklaget til styret av eier eller leietaker kan – etter styrets vurdering – behandles i samsvar med vedtektens bestemmelser om mislighold.

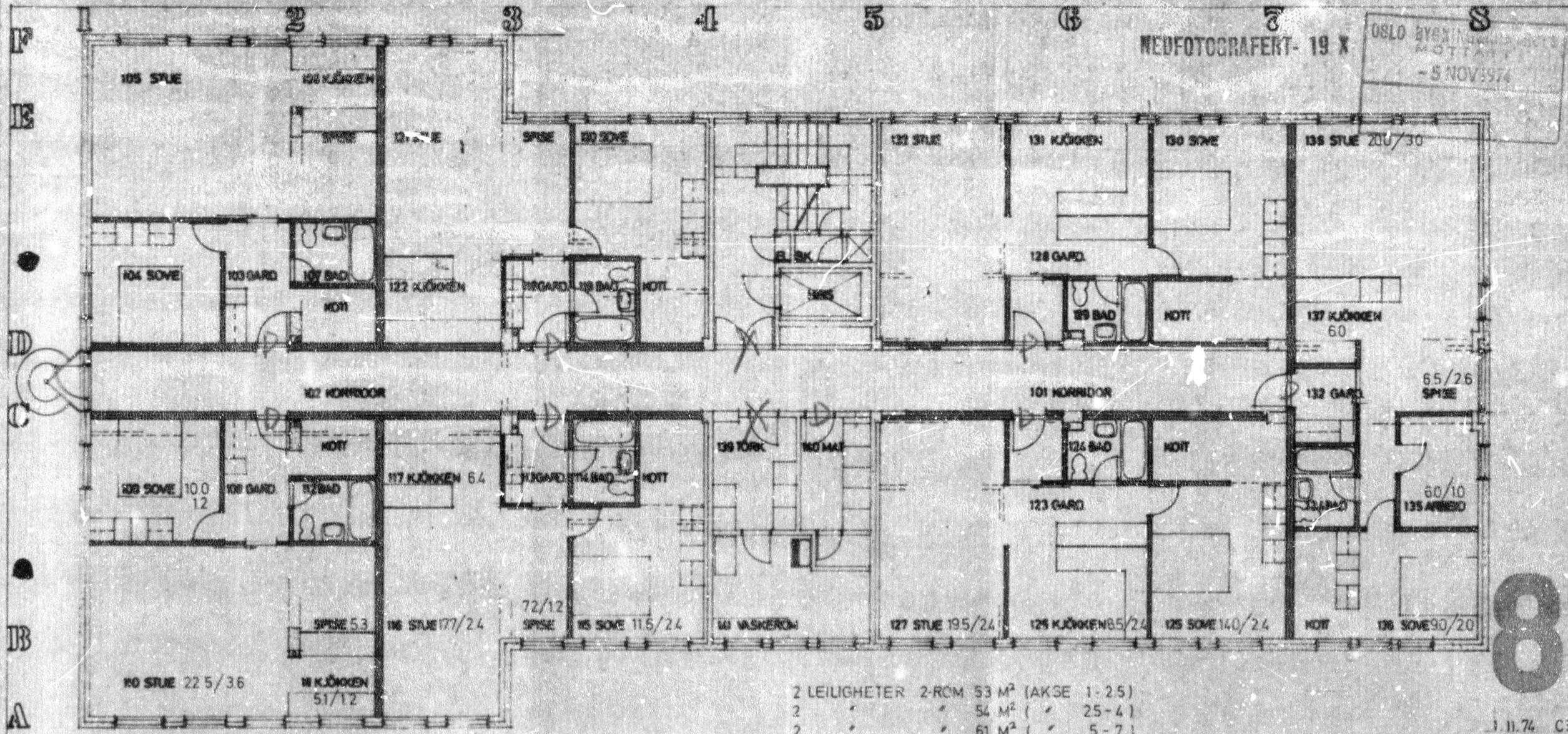
Eier har alt ansvar for ev. skade som følge av at snø og/eller is på balkongen ikke er fjernet.

Tap av nøkkel/nøkler til husets dører eller garasjeport skal omgående meldes til sameiets styreleder eller forretningsfører. Økonomiske konsekvenser som følge av slikt tap er angjeldende eiers ansvar.

Ved utflytting eller salg blir eier (den som selger) belastet for et flyttegebyr som til enhver tid bestemmes av sameiemøtet.

Oslo 13.11.2013 – LEKOS AS – Odd Syversen

Odd Syversen



2 LEILIGHETER 2-ROM 53 M² (AKSE 1-2.5)
2 " " 54 M² (" 2.5-4)
2 " " 61 M² (" 5-7)
1 " 3 ROM 65 M² (" 7-8)

1.11.74 CS

4862

AKERGRUPPEN MUNKEDAMSVN. 24
PLAN 1. ETASJE M. 1:100
ARKITEKT PLANTEGN TØRN MAAL OSLO 2 TLF 56 69 07

22.8.74

595900 596000

6642900 6642800 6642700

Observatorie terrasse

Munkedamsveien

til Observat

til Filipsta

Trasé for jernbane
S-5093, 24.6.20
se reg.best.

o_Annen veigrunn - teknisk anlegg A
S-5094, 24.6.20

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: 10.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149558/ 86522151
Adresse: Munkedamsveien 74
Gnr/Bnr: 211/141
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

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

Felt B
Spesialområde-bevaring (park)
S-4261, 30.8.06
se reg.best.

Spesialområde-bevaring (universitet, kultur)
S-4261, 30.8.06
se reg.best.

Spesialområde-bevaring (universitet, kultur)
S-4261, 30.8.06

Bolig S-4261

Observatorie terrasse

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)

S-161GO, 17.10.40 V.B.I

Frisiktrekant (park) S-1949

Forhage

Munkedamsveien

S-224GO, 08.05.1951

Sykkelvei S-2551, 6.7.81

S-224GO, 8.5.51.

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)

Min. bredde 15.0

Gj.snitt. bredde 17.5

Maks bredde 20.0

Maks k 22.5

Regulering i tidsrekkefølge

P3

Parkl.tunnel
S-5093, 24.6.20
se reg.best.

Felles avkjørsel S-4497

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.

H140

Maks k 27.5

H810_10

Kjørevei V4: S-5094

Annen veigrunn - teknisk anlegg AT10
S-5094, 24.6.20

Annen veigrunn - teknisk anlegg AT9
S-5094, 24.6.20

Gangvei G3: S-5094

AG1

C4
S-5093, 24.6.20
se reg.best.

Maks k 24.5

Fortau F2

Annen veigrunn - grøntareal AG

Byggegrense

C4
Boligbebyggelse/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/
Idrettsstadion (idrettshall/flerbrukshall, svømmehall)
S-5093, 24.6.20

H810_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: 10.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149558/ 86522151
Adresse: Munkedamsveien 74
Gnr/Bnr: 211/141
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 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
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 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)

- Avkjørsel

595800 596100

6643200 6643200

6642900 6642900

6642600 6642600

H190_1

H190_2

H190_3

H320_1

H320_1

H320_1

H320_1

T

T

S

S

S

S

Inkognito park

Vestkantbadet

Nobelinstituttet

Inkognitogata

Henrik Ibsens gate

Frognerveien

Bygdøy allé

Sommerrogata

Solli plass

Gustav Blams gate

Oslo handelsgymnasium

Cort Adelers gate

Parkveien

Nasjonalbiblioteket

Solligata

Observatoriegata

Thomles gate

Betha Thorvalds Kanvas-barnehage

Aleris helse AS

Cato Guldbergs vei

Mogens Thorsens gate

Niels Juels gate

Gabels gate

Olaf Bulls plass

Skillebekk

Terningbekk

Svoldergata

Framnes

Framnesvegen

Framnes terrasse

Tinkern Kanvas-barnehage

Munkedamsveien

Observatorie terrasse

Parkveien

Tennis Takke

Hansteens gate

Observatoriegata

Reichwalds gate

Lassons gate

Huitfeldts gate

Løkkegangen

Munkedamsveien

Filipstadveien

Filipstadveien

Filipstadveien

Filipstadveien

Filipstadkaia

Filipstad bro

Sjøgaten

Tjuvholmen

Kanalkaia

Dyna Knoe

Kobbernaglen

Vestre Hjortneskai

E18

E18

0 100 200 300 400 500 m

595800 596100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149558/86522151

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

Martin Markhus
MUNKEDAMSVEIEN 74

Dato: 10.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522151
8852325

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 141

Vi viser til bestilling av 20251110 for MUNKEDAMSVEIEN 74.

GNR. 211 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1887.

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

1587 m²

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

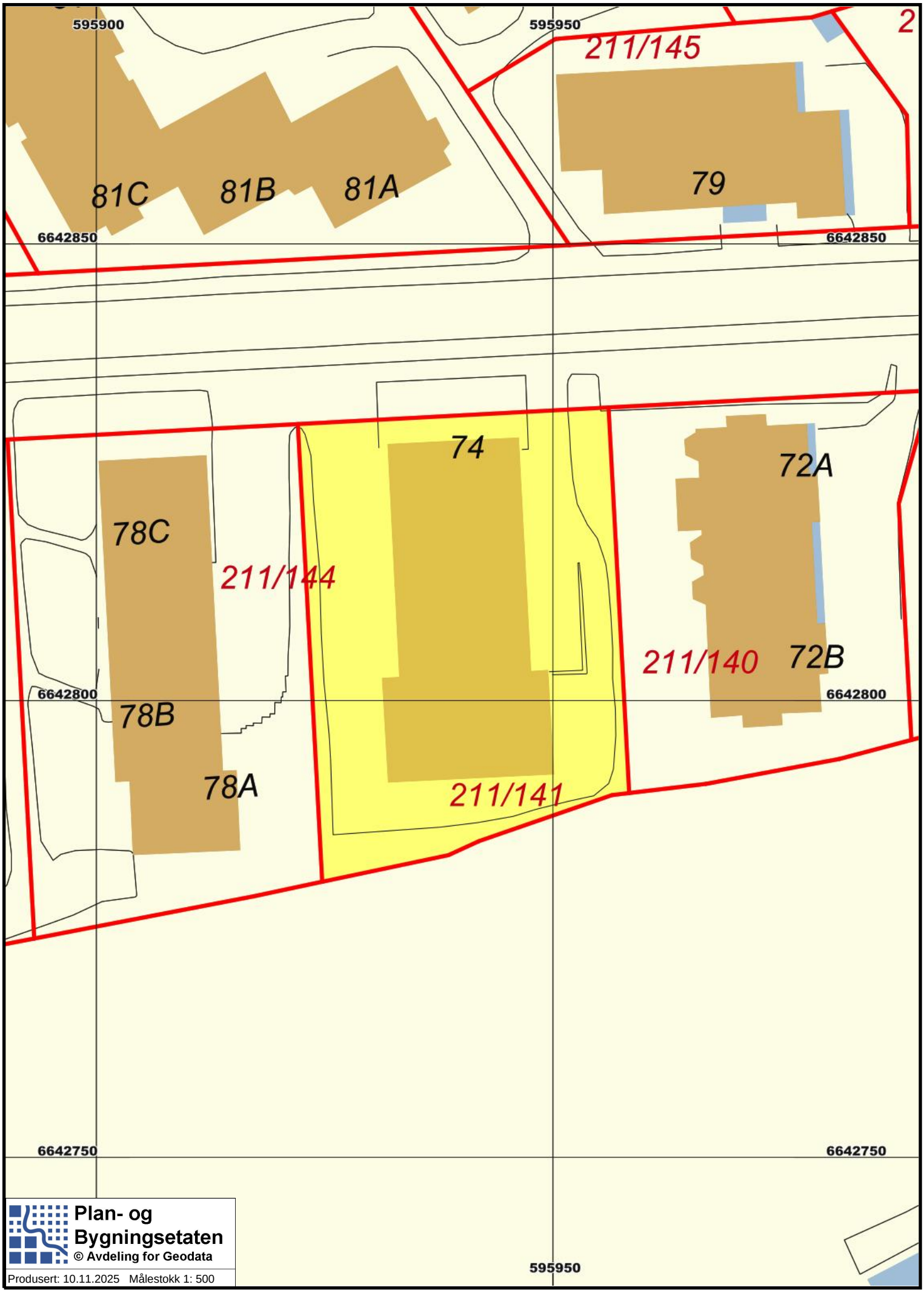
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 10.11.2025 Målestokk 1: 500