

Marseille

FR

• Coordinate: 43°11'N 5°12'E
• City Area: 1.710 km² (662 sq mi)
• Population: 800.000

• Density: 468.000/km² (1.210/sq mi)
• Metro: 1.140.000
• Time Zone: CDT (UTC+1)



POPULÆRE GAMLEBYEN, NÆR SENTRUM OG BJØRVIKA!



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 433 436,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 884 786,-
Felleskostn.: Kr 6 117,-
Selger: Elias Winger Blom

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1885
BRA-i/BRA Total 25/29 kvm
Tomtstr.: 313.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 277
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1002250179

Nydelig, klassisk og lys
2-roms leilighet

Student, singel eller veldig nyforelsket? Nå kan du sikre deg en herlig, kvadratsmart 2-roms leilighet i populære Gamlebyen!

Boligen vi nå selger er det lett å bli glad i og kanskje blir den ditt nye fristed? Harmoniske fargetoner, stilrent kjøkken og nyslipte parkettgulv fra 2025. Den gode takhøyden på over 3m og den åpne planløsningen gjør at leiligheten føles større enn hva antall kvadratmeter skulle tilsi. Leiligheten er skreddersydd for deg som har en travel hverdag og ønsker "alt" i umiddelbar nærhet. En perfekt inngangsbillett på boligmarkedet. Flytt rett inn her og bo godt fra første stund!

- IN-ordning. Ved innfrielse av fellesgjelden kan felleskostn. bli KUN kr. 3.751,-pr.mnd
- V.vann inkl.
- Lave strømutg.
- Ingen dok.avgift
- Kort vei til t-bane, buss og trikk



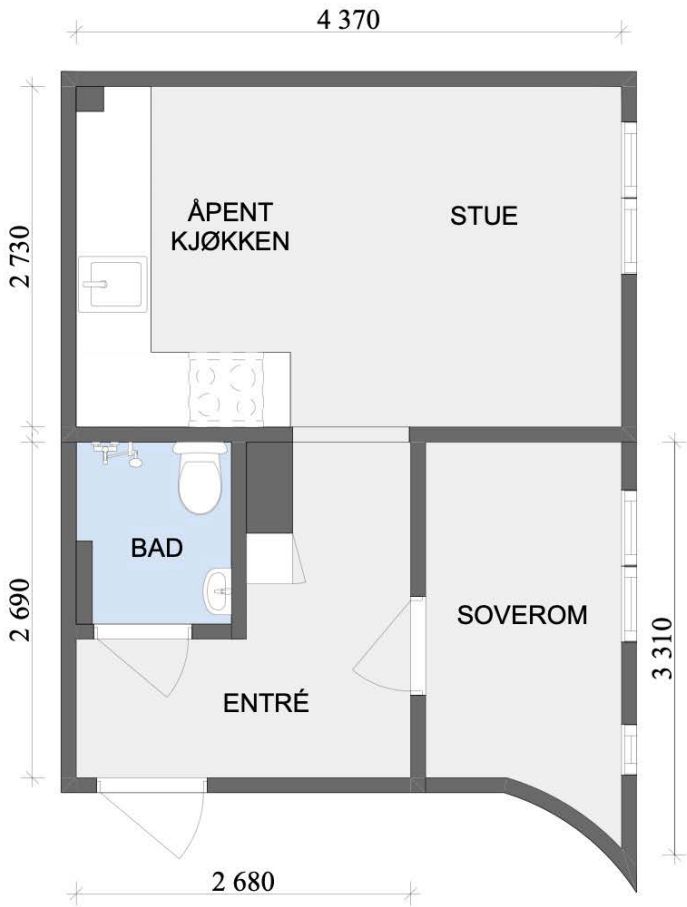
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Egenerklæring70
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101

PLANTEGNING

3.etg.

Munkegata 3



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



I denne leiligheten kan vi garantere
høy trivselsfaktor!



Sofaen finner sin naturlige plassering ved vinduet. Det er god plass til en TV-benk på motsatt side.

Den åpne og sosiale planløsningen skaper fin flyt hverdagen og en ekstra god romfølelse.



Den fine stuen vil begeistre deg.

En beige fargetone har funnet veien inn, og i kombinasjon med de fine, nyslipte parkettgulvene skaper dette en harmonisk og lun atmosfære i rommet.



Takhøyden er på over 3 meter. Langs de høye veggflatene er det god plass til montering av bokhyller, eller andre oppbevaringsmøbler.

Vakre klassiske detaljer som rosett i tak og stort vindu med bred vinduskarm. Den brede vinduskarmen fungerer utmerket som sitteplass når du har ekstra mange gjester på besøk!



Det hvite, stilrene kjøkkenet fra IKEA ble montert nytt i 2025. Her er det rikelig med skap og benkeplass.



Integrert komfyr med induksjons
platetopp, oppvaskmaskin og
kjøleskap under benk.



Man kan montere flere overskap ved behov, eller en dekorativ hylle for ytterligere oppbevaringsplass.

Det er også god plass til et spisebord. Rundt eller kvadratisk? Det er opp til deg!

På hektiske hverdager eller late søndager er det deilig å handle med seg en take away middag fra MAD LOVE pizza eller sushi kun 3-4 minutter unna:-)





Soverommet ligger tilbaketrukket fra det sosiale allrommet via en liten mellomgang.





Lett å senke hvilepulsene i disse harmoniske omgivelsene.

Med to vinduer er det også gode luftingsmuligheter på rommet.

Sengen på bildet er 1,20m. Dersom du ønsker å sette inn en større seng kan du heller montere et veggmontert nattbord.



Smarte hyller for oppbevaring.



Baderommet er lyst, pent og kvadratsmart. Varme i gulvet.

Dette ble oppusset i 2004.

Rommet ble senere oppgradert med ny WC og speilskap i 2025.



Velkommen inn!



Det er fellesvaskeri inkl. i husleien som beboerne kan benytte.

Borettslagets bakgård er skjermet, intim og koselig. Dette er et hyggelig sted å tilbringe varme sommerdager.

Her er det også store uteboder som beboerne bruker felles som sykkel/oppbevaringsrom.



Det er IN-ordning på fellesgjelden. Ved innfrielse av hele fellesgjelden på leiligheten blir husleien KUN kr. 3.751,- pr. mnd.

Man kan innfri fellesgjelden 2 ganger i året, en gang på våren og en på høsten.



Den klassiske bygården ligger i en blindgate i koselige og populære Gamlebyen.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 25 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 25 m²

4. etasje

BRA-e: 4 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er fellesvaskeri i kjeller som beboerne kan bruket. Dette er inkl. i husleien.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

313.1 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Allerede på hjørnet av bygget leiligheten ligger i kan du spise brunsj og bestille hjemmelagde bakevarer på KUMI. Noen få minutters

gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjetten minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du

heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalsparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.

Klosterenga park er nemlig nærmeste nabo, og parken ble nyåpent i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap. Hovinbekken går gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var kontainerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset,

høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre KUMI, Holzweiler Platz, Sumo og Maemo med tre stjerner i Michelin guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år) 0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.6 km

Skole:
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.9 km
Hersleb videregående skole, 16 min gange
Heltberg gymnas 1.5 km

Skolekrets

Sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Munkegata (Linje 34, 34X, 70, 70N) 0 km
Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 0.4 km
T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.9 km
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer)

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården trenger utvendig oppgradering av fasade mot gate og bakgård samt oppgradering av felles trappeoppgang. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og utvedig fasadeliv, samt stedvis vesentlige sprekkdannelser i utvendig fasade og i vegger i felles trappeoppgang. Pipeløp i gården er stengt i henhold til eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Liten bit av flis ved sluk har skade, vask på bad har sprekk/ripe. Nytt wc 2025.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byttet wc, satt på stoppekran for wc, satt inn håndtak på hovedstopperen.
Arbeid utført av: Rørleggervakta as.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Alle pipeløp er stengt da det er ingen som har peis.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det er noen sprekker på fasade og gulv har noen ujevnheter.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Byttet spottere I gang, byttet fronter på stikk soverom og stue. Montert nye stikk over benk, ny stikk til vask og kjøleskap og avtreksvifte. Lagt opp med skjult kabel og styring for lys i tak stue.
Arbeid utført av: Gulbrandsen & olimb as elektro installasjon.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Elvia festet løs kontakt og byttet i senere tid til 6veis kontakt.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: 2007 men usikker på hva.
Arbeid utført av: Gjort i regi av borettslaget.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja.
Beskrivelse: Bygården ble ombygd i 2005 og dagens

planløsning er lik som i dag. Se mer info under info om borettslaget i prospektet og fremtidige saker som jobbes med.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja.
Beskrivelse: Leilighet min 0304 og 0303 deler vvb og strøm kommer fra kjeller på fellesanlegg. Dette gjelder også de 2 andre leilighetene i samme etasje.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja.
Beskrivelse: Diskutert renovasjon av fasade, men i følge styreleder er det usikkert om/når det blir gjort. Borettslaget skal søke støtte i forbindelse med dette.

Tilleggs kommentar:
Felles brannvarslingsanlegg i regi av borettslaget 2017.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 4 kvm og fellesvaskeri i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer og dører:
TG-2 er satt med tanke på at koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er vindusrammer utvendig vesentlig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.
Anbefalte tiltak
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i soverom. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Elektrisk:
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 31.01.2025. Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2004.Dels skjult elektrisk anlegg.
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Varmtvannsbereder:
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2004 i henhold til levetidsbetraktning og atberederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.
Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon:
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling i bad med av/på funksjon styrt via lysbryter, fra antatt 2004. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften. Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal. Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i stue med elektrisk styring og filter. Ukjent for eier når filter sist er skiftet. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc
TG-2 er satt med tanke på at høydeforskjell/fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt i motfall i område innenfor døråpning, at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, slagskade/sprekk i en gulvflis i dusjsone, samt stedvis risssdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.
Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv og vegger som medfører økt risiko for skader eller følgeskader i tiden som kommer i henhold til levetidsbetrakning.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/

membran bør påregnes på noe sikt.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillat>

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6600434

Diverse
Praktisk tilleggsinformasjon
16.1 Varmtvannsbereder:
Andelseier selv har vedlikeholdsansvar for varmtvannsberederen, og deler ansvaret med andre

som deler varmtvann med.
Leilighet 101 og 102 har feller varmtvannsbereder i boden til 102.
Leilighet 103 har varmtvannsbereder i vaskerommet.
Leilighet 201, 202 og 301 og 302 har varmtvannsbereder i sikringsrommet i kjelleren.
Leilighet 203 og 204 har felles varmtvannsbereder i taket på badet til leilighet 204.
Leilighet 303 og 304 har felles varmtvannsbereder i taket på badet til 304.

Energi
Oppvarming
Elektrisk. Varme i gulv på bad.

Info strømforbruk
Selger opplyser at det er lave strømutgifter. På sommeren ca kr. 2-300,-pr mnd og vinterstid ca 500,-.

Energikarakter
G

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 450 000

Info kommunale avgifter
Faktureres borettslaget og er inkl. i andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær
Kr 762 973

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 051 891

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Fordeling:
Felleskostnader kr. 3 552,00 (v.vann, trappevask, komm.avgifter, forr. førsel og andre driftskostnader til borettslaget.
Lån nr: 9820735768; IN lån 1 - Akonto renter kr 2 026,28
Lån nr: 9820735768; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 339,83
Bredbånd kr 199,00

IN-ordning på fellesgjelden. Dersom fellesgjelden innfries blir husleien kun kr. 3.751,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6117

Andel Fellesgjeld
Kr 433 436

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
16.06.2025

Kommentar fellesgjeld
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånummer: 98207357685
Restsaldo: 408 947,52
Kapitalkostnader: 2 366,36

Bank: Obos-Banken AS
Lånummer: 98208020889
Restsaldo: 24 488,59
Kapitalkostnader: 193,35

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 433 436,11,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue
Kr 10 008

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Munkegata 3 Borettslag

Organisasjonsnummer
987839333

Andelsnummer
11

Om borettslaget
Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Styreleder er Julie Askim.

Pågående og planlagte fremtidige tiltak:

- Oppussing av fasade
Det ble søkt om 250.000 kr i støtte fra Byantikvaren i 2023. Rundt halvparten ble innvilget i mars 2024. Arbeidet er utsatt fordi styret vurderer å selge loftet, som potensielt kan finansiere hele eller deler av oppussingen.

- Utbygging av loftet til leiligheter
Tidligere vedtatt i 2020, men utsatt. Styret bekrefter at dette fortsatt er aktuelt og utredningen

gjenopptas. Formålet er å finansiere vedlikehold som fasadeoppussing og skape inntekter.

- Vedlikehold av tak og snø/is-problematikk
Etter takras i januar 2024 ble det ryddet snø og is. Styret henter inn tilbud på faste avtaler for snø/ is-fjerning og vurderer permanent løsning som varmekabler i takrenner.

- Lekkasje ved takvinduer
Det har vært mindre lekkasjer ved loftsvinduer. Fagfolk har undersøkt tilstanden. Styret fortsetter å overvåke dette samtidig som de fortsetter arbeidet med å potensielt selge loftet.

- Smekklås og låsearbeid
Innstallerte smekklås til kjeller og utførte vedlikehold på låser og dørpumper for å styrke sikkerheten.

- Styret har tidligere vært i dialog med Plan og bygg i forbindelse med at det ikke foreligger dokumentasjon på ombyggingen av bygården i 2004/5 i byggesaksmappen. Dette er iflg. dem ikke så uvanlig på gamle gårder fra 1800-tallet. Iflg. Plan og bygg kan man søke om tilbakevirkende byggetillatelse for å få utstedt ferdigattest på arbeider utført tilbake i tid, og arkitekt må engasjeres for å bl.a lage oppdaterte planskisser på alle leilighetene i gården. Dette er ønskelig for styret å få på plass på sikt, men foreløpig ikke noe som er prioritert da andre vedlikeholdsarbeider i gården er vurdert mer viktig. Til orientering er rommene i denne leiligheten iflg. byggeplantegninger fra 1965 godkjent til boligformål, og som rom for varig opphold.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357685
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo 5 081 352,00
Innfrielsesdato: 30.05.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208020889
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo 321 200,00
Innfrielsesdato: 30.08.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld):
Ja.
Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS.

Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i årsberetningen. Dokumentet vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

10. Dyr
10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styret.
10.2 Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr i bakgården.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 277 i Oslo kommune.Andelsnr. 11 i Munkegata 3 Borettslag

med orgnr. 987839333

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/233/277:
30.01.1956 - Dokumentnr: 301786 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1965 - Dokumentnr: 303498 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.03.1965 - Dokumentnr: 503497 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.09.1882 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:275

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:
Det foreligger kun arkivkort på byggemelding for oppføring av -
Munkegata 3, Vaaningshus, datert 20.01. 1883.
Ferdigattest - Munkegata 3. Arbeidets art:
Innredning av dusjbad og w.c. Datert 01.04.1966.
Ferdigattest - Munkegata 3. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av brannalarmanlegg. Datert 20.11.2017.

Bygningstegninger:
Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger, datert 15.02.1965 utført av E. Rye Andenæs. Tegningene er utført i sammenheng med innredning av dusjbad og w.c. i gården. Det har i ettertid blitt gjennomført en antatt rehabilitering/ ombygning av gården i senere tid, antatt ca 2004 hvor mindre boenheter har blitt etablert. Det fremkommer ikke godkjent dokumentasjon på dette i saksinnsyn hos kommunen.

Til orientering er rommene i denne leiligheten iflg. byggeplantegninger fra 1965 godkjent til boligformål, og som rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg.best. S-2255.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.
14. Korttidsleie
14.1 Det er lov med korttidsutleie i totalt/maks 30

dager i året. Utleier gir styret beskjed på forhånd om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

433 436 (Andel av fellesgjeld)

3 883 436 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 884 786 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 892 686 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 895 486 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

28.07.2025

Munkegata 3 0656 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1885
BRA: 25 m²
BRA (ny arealstandard): 29 m²
BRA-i (ny arealstandard): 25 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: 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	Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33318>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
I tillegg er vindusrammer utvendig vesentlig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue/kjøkken, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 31.01.2025.
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2004.
Dels skjult elektrisk anlegg.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad, fra 2004.
Downlight belysning i bad (1 lyspære) fra 2004 og i entre fra 2025.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen og strøm måler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling i bad med av/på funksjon styrt via lysbryter, fra antatt 2004. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften. Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal. Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i stue med elektrisk styring og filter. Ukjent for eier når filter sist er skiftet. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at høydeforskjell/fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt i motfall i område innenfor døråpning, at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, slagskade/sprekk i en gulvflis i dusjsone, samt stedvis rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran rundt gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv og vegger som medfører økt risiko for skader eller følgeskader i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger, datert 15.02.1965 utført av E. Rye Andenæs. Tegningene er utført i sammenheng med innredning av dusjbad og w.c. i gården. Det har i ettertid blitt gjennomført en antatt rehabilitering/ombygning av gården i senere tid, antatt ca 2004 hvor mindre boenheter har blitt etablert. Det fremkommer ikke godkjent dokumentasjon på dette i saksinnsyn hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.6.2025	9.7.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Elias Winger Blom	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869				
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no				
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO						
Egne premisser: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.							

Informasjon om boligen

Adresse:	Munkegata 3, 0656 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	277	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:	11	
Byggeår:	1885					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold. Leiligheten/gården ble vesentlig rehabilitert/ombygget i 2004.

Bygård i 3 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Munkegata. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasade mot gate og bakgård samt oppgradering av felles trappeoppgang.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og utvedig fasadeliv, samt stedvis vesentlige sprekkdannelser i utvendig fasade og i vegger i felles trappeoppgang.

Pipeløp i gården er stengt i henhold til eier.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier: 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger. 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst. 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	25	25	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	25	25	0		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	25	25	0	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	29	25	4	0	0

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	4	2
Totalt m²	6	4	2

Kommentar til arealberegning
Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en loftsbod med ca 6,4 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 4,4 m2 målt i henhold til NS3940`s bestemmelser for skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett mindre 2-lags isolerglass vindu fra 2004 i soverom (tidligere kjøkken). Forøvrig koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er vindusrammer utvendig vesentlig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue/kjøkken, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i soverom.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk. Det er montert Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til kjøkken under benkeskap, tilgjengelig bak sokkellist. Kranene er vanskelig tilgjengelige. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er ikke etablert.	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2025.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra 2025.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Avtrekksrør fra ventilator er antatt ført inn i felles avtrekkskanal i bygget. Det antas at det ikke foreligger godkjenning fra styret i borettslaget på å føre avtrekksrør fra ventilator inn i felles avtrekkskanal, med tanke på luktproblematikk. Det anbefales å montere kullfilterventilator.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger, datert 15.02.1965 utført av E. Rye Andenæs. Tegningene er utført i sammenheng med innredning av dusjbad og w.c. i gården. Det har i ettertid blitt gjennomført en antatt rehabilitering/ombygning av gården i senere tid, antatt ca 2004 hvor mindre boenheter har blitt etablert. Det fremkommer ikke godkjent dokumentasjon på dette i saksinnsyn hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger kun arkivkort på byggemelding før oppføring av - Munkegata 3, Vaaningshus, datert 20.01. 1883. Ferdigattest - Munkegata 3. Arbeidets art: Innredning av dusjbad og w.c. Datert 01.04.1966. Ferdigattest - Munkegata 3. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av brannalarmanlegg. Datert 20.11.2017.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert nytt i 2017.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2025 i kjøkken og fra ca 2004 i bad. Felles avløpsopplegg er fra antatt ca 1966.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er hovedsaklig benyttet som åpen- og skjult rørføring i bad og i forbindelse med varmtvannsbereder. Plast rørføring er montert i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kobberrør i leiligheten er i vesentlig grad fra antatt ca 2004 og ukjent år. Plast rørføring er fra 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Kaldtvanns Ballofix hovedstoppekran for leiligheten er montert i rørkasse i entre med adkomst via utskåret hull i garderobeskap. I tillegg er det montert Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til kjøkken under benkeskap, tilgjengelig bak sokkellist. Kranene er vanskelig tilgjengelige. Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 31.01.2025. Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2004. Dels skjult elektrisk anlegg.	
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra 2004. Downlight belysning i bad (1 lyspære) fra 2004 og i entre fra 2025.	
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen og strøm måler sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Varmtvannsbereder er montert over himling i bad med adkomst via luke i vegg i entre.	
Fundament	
Plassert på bunnplate mot takstendere	
Årstall	
2004	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling i bad med av/på funksjon styrt via lysbryter, fra antatt 2004. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften. Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal. Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i stue med elektrisk styring og filter. Ukjent for eier når filter sist er skiftet. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Våtrom: Bad/wc

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2004 i henhold til tidligere eier med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at høydeforskjell/fall mot gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt i motfall i område innenfor døråpning, at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, slagskade/sprekk i en gulvflis i dusjsone, samt stedvis rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran rundt gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.	
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran på gulv og vegger som medfører økt risiko for skader eller følgeskader i tiden som kommer i henhold til levetidsbetrakning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Veggmontert speilskap over servant (2025, montert etter undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget). Klosett (2025). Termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Mindre riss og slagskade i overflaten av porselensservant. Klosett er montert skjevstilt i rommet på grunn av plassmangel. Termostat dusjbatteri er montert i lavere høyde (ca 90 cm) enn normal monteringshøyde på 110 cm.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom eldre elektrisk avtrekksvifte i himling i bad, fra antatt 2004. Dårlig funksjon på åpne/lukke lameller på underside av avtrekksviften.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Frømlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, for øvrig 3-stavs eikeparkett.	
Parkettgulv er slipt og lakkert i 2025.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
To større glipper mellom parkettbord i lengderetning i entre.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, malte plater i soverom, forøvrig malte plater/mur.	
Alle vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom.	
Alle tak er malt i 2025, bortsett fra i bad.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 3,07 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, malte, profilerte dører av trevirke til bad og soverom fra antatt 2004. Dørene er malt i 2025.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Dørene var ikke montert i dørramme på befaringsdag og derfor ikke funksjonstestet.	

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Fastmontert garderobeskap i entre.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250179

Selger 1 navn

Elias Winger Blom

Gateadresse

Munkegata 3

Poststed

OSLO

Postnr

0656

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

tryg

Polise/avtalennr.

6600434

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten bit av flis ved sluk har skade, vask på bad har sprekk/ripe. Nytt wc 2025

Document reference: 1002250179

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet wc, satt på stoppekran for wc, satt inn håndtak på hoved stopperen.

Arbeid utført av

Rørleggervakta as

Filer

Faktura nr. 88073 fra Rørleggervakta as.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle pipeløp er stengt da det er ingen som har peis.

8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker på fasade og gulv har noen ujevnheter

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet spottere i gang, byttet fronter på stikk soverom og stue. Montert nye stikk over benk, ny stikk til vask og kjøleskap og avtrekksvifte. Lagt opp med skjult kabel og styring for lys i tak stue.

Arbeid utført av

Gulbrandsen & olimb as elektro installasjon

11.1

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

☐ Nei ☒ Ja

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia festet løs kontakt og byttet i senere tid til 6veis kontakt.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250179

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2007 men usikker på hva

Arbeid utført av

Gjort i regi av borettslaget

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Bygården ble ombyggt i 2005 og dagens planløsning er lik som i dag.

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Leilighet min 0304 og 0303 deler vvb og strøm kommer fra kjeller på fellesanlegg. Dette gjelder også de 2 andre leilighetene i samme etasje.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒

Nei

☐

Ja

26

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Diskutert renovasjon av fasade, men i følge styreleder er det usikkert om/når det blir gjort. Borettslaget skal søke støtte i forbindelse med dette.

27

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

☒

Nei

☐

Ja

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1002250179

Tilleggskommentar

Felles brannvarslingsanlegg i regi av borettslaget 2017

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250179

Initialer selger: EWB

3

72

Initialer selger: EWB

4

73

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Blom	97db4956043176c3b2b2 96b7c5cb46f98f7744f2	26.07.2025 08:29:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250179

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

HUSORDENSREGLER FOR MUNKETGT 3. BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2020 med tilføyelse 03.08.2021 og 30.05.2024

- 1. Innledning**
1.1 For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver eier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene overholdes.
1.2 Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leiligheten eller borettslagets rom eller arealer på en måte som sjenerer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
1.3 Brudd på husordensreglene kan føre til utkastelse.
1.4 Beboerne plikter til en hver tid å være informert om disse husordensreglene.
- 2. Felles arealer**
2.1 Fellesarealer holdes fritt for private gjenstander, og må benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller beboerne forstyrres.
2.2 Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer.
2.3 Forsøpling av papir, sigarettstumper, snus, tyggis og annet som kan virke sjenerende er forbudt.
2.4 Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
2.5 Portdør og fellesdører må alltid være låst.
- 3. Fasade**
3.1 Det er forbudt for den enkelte beboer å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.
- 4. Bruk av leilighetene og eventuelle tilknyttede arealer**
4.1 Den enkelte eier er selv ansvarlig for indre vedlikehold og skader påført andre leiligheter eller borettslagets felles arealer som følge av manglende vedlikehold i egen leilighet.
4.2 Beboerne skal sørge for å melde alle skadesaker og bekymringssaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
4.3 Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
4.4 Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.
4.5 Vannet er inkludert i fellesutgifter, men ikke gratis. For å holde borettslagets utgifter på dagens nivå må beboeren ikke sløse med vannet.
- 5. Skilt**
5.1 Beboerne må selv merke postkassene og ringeklokkene med navn og leilighets nr.
- 6. Antenne**
6.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet en godkjent utstyr.
6.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler utenfor leilighetene.
- 7. Søppel**
7.1 Beboerne forplikter seg å sette seg godt inn i, og følge reglene for kildesortering og avfallshåndtering som gjelder i kommunen.
7.2 Borettslagets søppelkasse er kun beregnet til restavfall, matavfall og plastavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Det er ikke tillatt å sette noe utenfor søppelkassene eller i fellesarealene ellers.
7.3 Store gjenstander og andre typer avfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

8. Vaskekjeller

8.1 Alle beboerne må bestille vasketid ved å skrive seg på tilvist liste i gangen.

8.2 Vaskerommet skal ikke brukes mellom kl 00.00 - 08.00

8.3 Alt tøy som skal tørkes i tørketromlene må være sentrifugert. Tunge gjenstander som tepper o.l. må ikke legges i tørketrommelen.

8.4 Det settes en begrensning på at hver leilighet bare kan skrive seg opp på to vaskeøkter per dag, og for å ta hensyn til hverandre kan man ikke reservere to økter flere kvelder etter hverandre.

9. Kjeller og loft

9.1 Hver leilighet har fått anvist en bod av borettslaget. Beboeren må selv besørge for å holde boden låst og merket med navn og leilighets nr.

9.2 Gjenstander som ikke får plass i boden må kun settes på tilvist sted av styret og merkes med navn og leilighets nr.

10. Dyr

10.1 Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er sjenerende for naboer. Søknad om dyrehold må stilles skriftlig til styret.

10.2 Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr i bakgården.

11. Dugnad

11.1 Hver vår innkaller styret til dugnad alle eiere må møte.

11.2 Dersom beboer ikke kan møte må han/hun betale 500 kr eller gjøre annet dugnadsarbeid.

12. Ro og orden

12.1 Det skal være stille i gården mellom kl 23.00 - 07.00.

12.2 Det skal være ro og orden på helligdager. 12.3 Fester og andre aktiviteter som kan virke forstyrrende skal varsles skriftlig til de andre beboerne i god tid på forhånd på oppslagstavlen (og i Facebook-gruppen vår).

13. Brannvern

13.1 Alle beboerne må sikre leiligheten sin med minimum ett slukkemiddel. Pilen i manometeret skal stå på grønt. Pulveret kan klumpe seg. Noen ganger i året bør man snu apparatet på hodet et par ganger til man hører/føler at pulveret er løst.

14. Korttidsleie

14.1 Det er lov med korttidsutleie i totalt/maks 30 dager i året. Utleier gir styret beskjed på forhånd om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

(Pkt 14 tilføyd etter drøfting med Obos/Alexander Aalvik pr 03.08.2021)

15. Disposisjon

15.1 Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene så fremt det finner det rimelig.

16. Praktisk tilleggsinformasjon

16.1 Varmtvannsbereder:

Andelseier selv har vedlikeholdsansvar for varmtvannsberederen, og deler ansvaret med andre som deler varmtvann med.

Leilighet 101 og 102 har feller varmtvannsbereder i boden til 102.

Leilighet 103 har varmtvannsbereder i vaskerommet.

Leilighet 201, 202 og 301 og 302 har varmtvannsbereder i sikringsrommet i kjelleren.

Leilighet 203 og 204 har felles varmtvannsbereder i taket på badet til leilighet 204.

Leilighet 303 og 304 har felles varmtvannsbereder i taket på badet til 304.

16.2 Hovedkran Alle beboere må vite hvor hovedkranen er, den er merket.

16.3 Maling I leiligheten er det opprinnelig brukt følgende maling:

Jotaplast med glansnummer 07 Fargekode: 1204-G93Y 0201 Antikkhvit (blandes i grønt og gult).

I vinduskarmene er det brukt følgende maling: Ferdigblandet lady hvit. Glans matt. Her kan man bruke glans 40 hvis man vil ha det blankere. Vanlig glans er 15.

**Vedtekter
for
Munkegata 3 Borettslag Org. nr. 987839333**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.02.2005
Endret på ordinær generalforsamling den **09.05.2006**.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Munkegata 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i **Oslo** kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **100,-**.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **kap 2** i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(4) Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles med lik del pr. andel i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i **1.led**.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt **9-4** i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Munkegata 3 - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Munkegata Linje 34, 34X, 70, 70N	1 min 0 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 0.4 km
	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
	Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	16 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

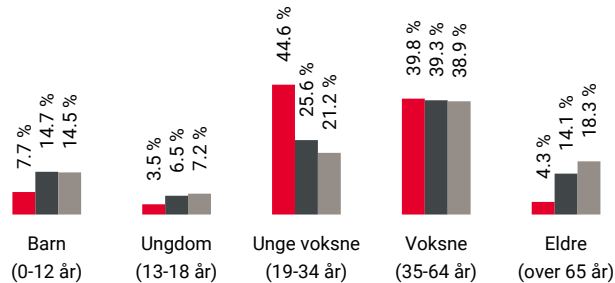


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	2 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 ... 70 barn	5 min 0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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. Buss
- 

2. Gående
- 

3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 74/100



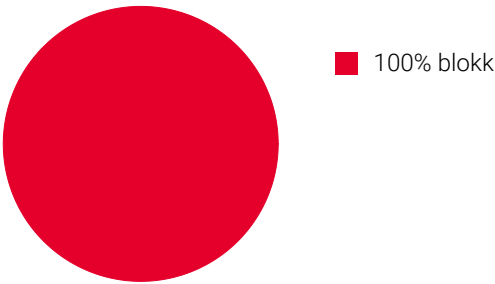
Matvareutvalg

Stort mangfold 74/100

Sport

	Ruinparken balløkke	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Gamlebyen skole	6 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Grip Gym	6 min	
	Fresh Fitness Grønland	6 min	

Boligmasse



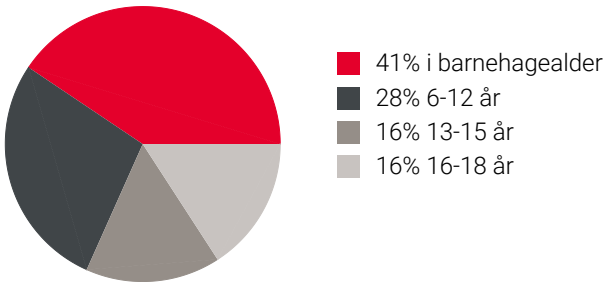
«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

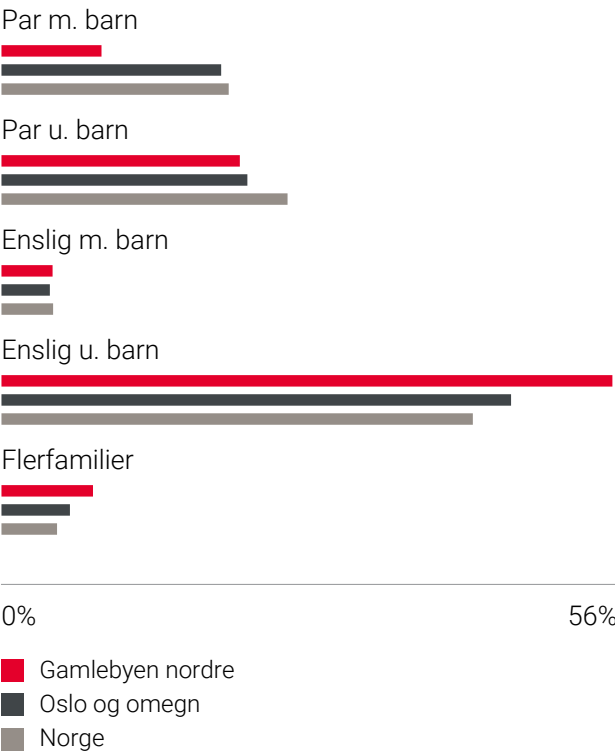
Varer/Tjenester

	Grønland Basar	8 min	
	Vitusapotek Grønland Basar	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

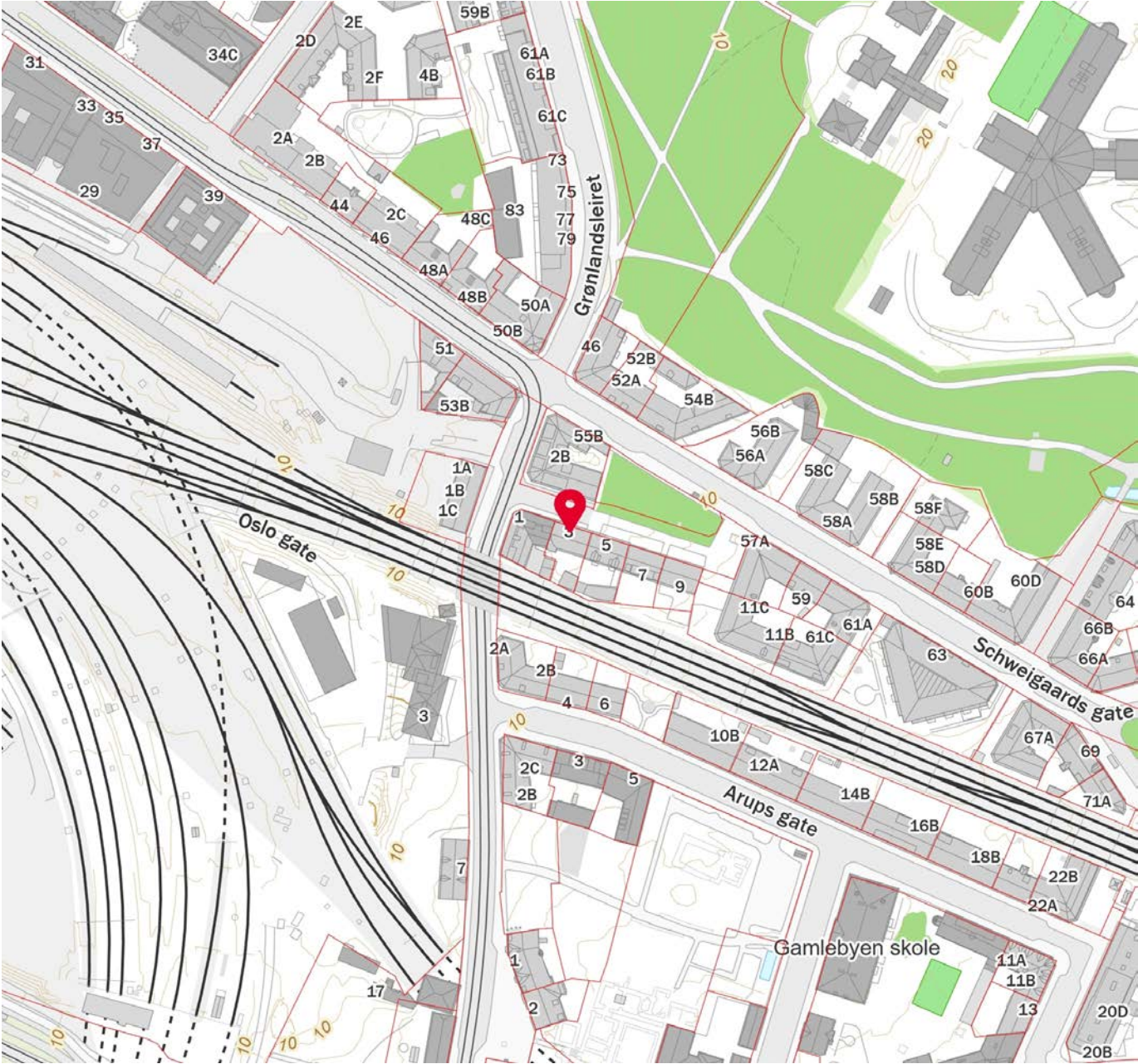


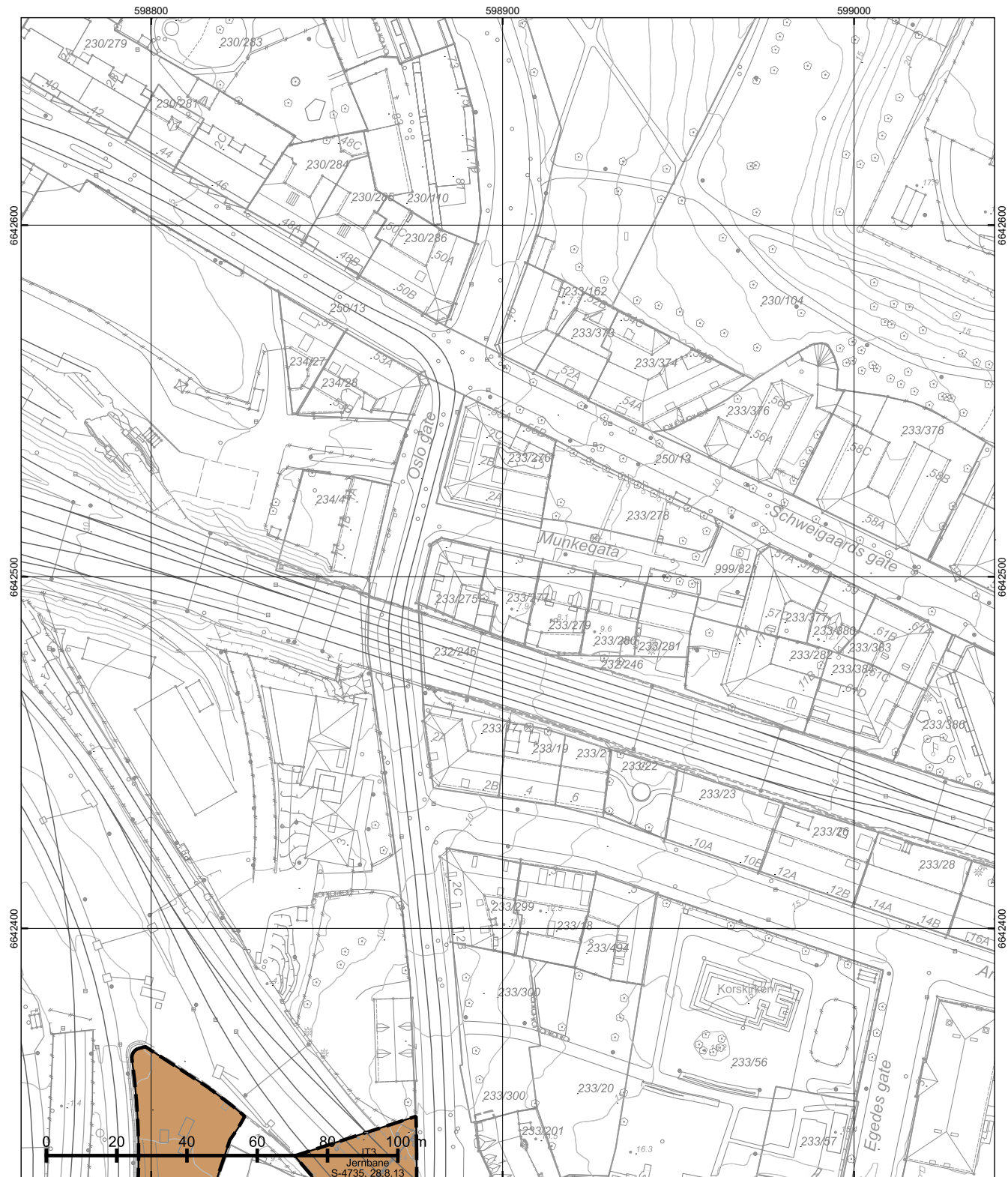
Familiesammensetning



Sivilstand

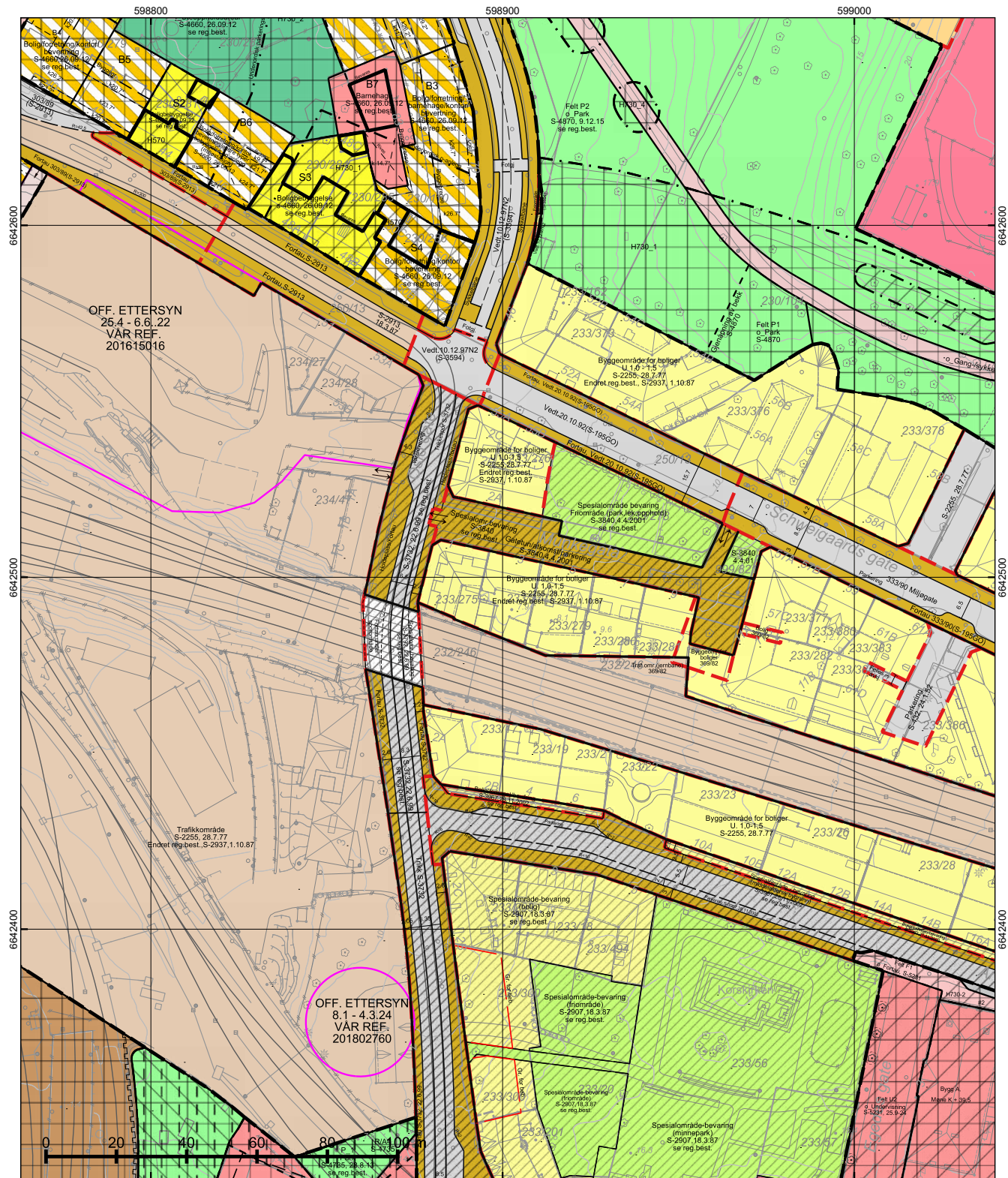
		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

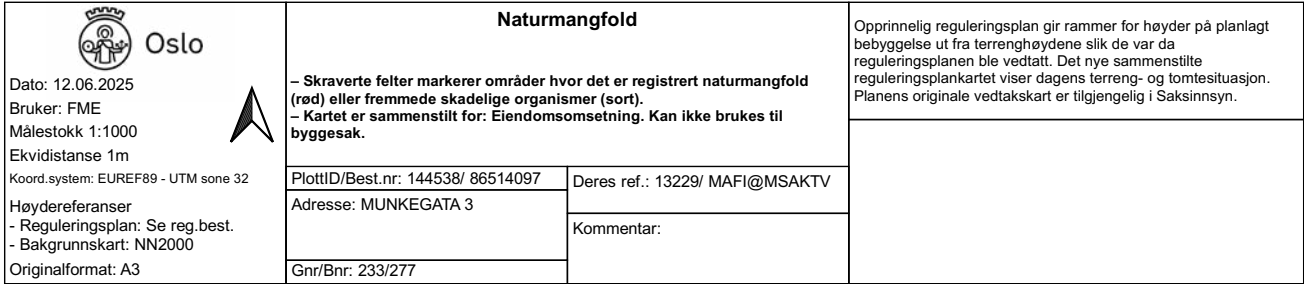
Oslo 	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 12.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	– 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: 144538/ 86514097	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: MUNKEGATA 3	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 233/277		

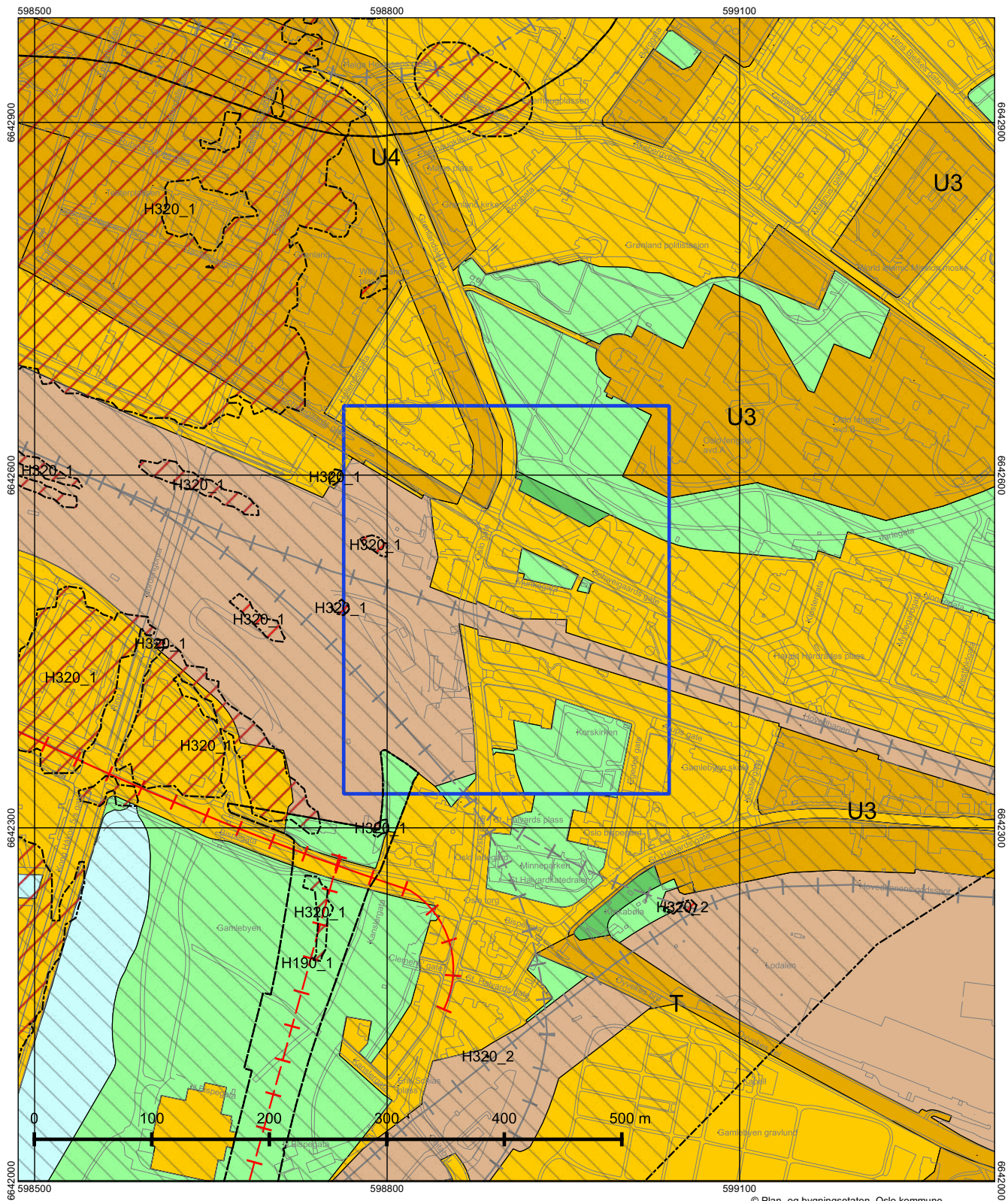


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo 	Reguleringskart		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.
Dato: 12.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	– 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: 144538/ 86514097	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: MUNKEGATA 3	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 233/277		

	40 - Friområde/park		RpSikringGrense
	71 - Felles parkering		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		324 - Veigrunn under bru
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		934 - Regulert trikkespor
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	316 - Gatetun/gågate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrense (ny lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		RpRegulertHøyde
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Feltinndeling
	1110 - Boligbebyggelse		Grense for bebyggelse
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Beregnet senterlinje veg
	1161 - Barnehage		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1162 - Undervisning		Byggegrense
	1600 - Uteoppholdsareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert stoyskjerm
	2010 - Veg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2014 - Gatetun		Avkjørsel
	2017 - Sykkelvei/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	2021 - Trase for jernbane		
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		





**Oslo**

Dato: 12.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144538/86514097
Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Munkegata 3
0656 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

Notater

aktiv.
Tar deg videre