

aktiv.





Eiendomsmegler

**Martine Østdahl**

**Mobil** 941 81 778

**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 130 092,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 581 442,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 941,-  
**Selger:** Martin Arenstedt  
Jorun Midtgaard

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1890  
**BRA-i/BRA Total** 34/51 kvm  
**Tomtstr.:** 865 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 282  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1002250103

## DITT NYE HJEM?

**En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm og dette er virkelig en god mulighet for førstegangskjøperne!**

Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker en praktisk, men samtidig koselig leilighet i et rolig og sentralt nabolag. Med sin smarte planløsning, store vindusflater og flotte detaljer er dette et ideelt valg for deg som vil skape et hjem med sjel og karakter. Kjøkkenet er separat, noe som gir deg en fin avskjerming fra stuen. En praktisk løsning for matlaging og nyte måltider i godt selskap.

Beliggenhet i høy 1.etg midt i Gamelebyen med nærhet til by og fjord, men samtidig trygt og fredelig. Denne må du virkelig se!

Kvaliteter:

- Klassiske detaljer
- Peisovn i stue
- Frodig bakgård
- Nærhet til sentrumsfasiliteter
- Godt kollektivtilbud
- Store boder
- Stor inngjerdet hage til felles bruk med felles grill og pizzaovn



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	30
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	109
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117



# INTERVJU MED SELGER

## Når kjøpte dere eiendommen?

Sommer 2014.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Svært sjarmerende leilighet med koselig bakgård og felles hage. Sentralt i hjerte av Gamlebyen.

## Hvorfor skal dere flytte?

Vår datter som bor der skal studere.

## Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Ca. 7000kwt

## Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Hyggelige naboer i et stille og urbant område. Boligen har en svært god atmosfære i en høy 1 etasje, godt med lys og med god takhøyde. God tilgjengelighet til kafeer, nærbutikk og andre spennende små butikker. Svært godt kollektiv tilbud rett utenfor døra.

## Hvordan er naboene?

Hyggelige naboer, alltid behjelpelige.

## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinteren i leilighet er fin, sommeren er best

## Hva har dere likt best med området?

God kaffe rett rundt hjørnet, små nisjebutikker (vintage, ostebutikk, kafeer, og pub) Kort vei til Sørenga og Munch brygge for å bade. Fin park rett utenfor hvor det foregår ulike arrangement om sommeren. Quiz på Preik, St..Halvardsplass. Mad love pizza. Krakabøla bruktmarked. Det skjer veldig mye du kan være med på.

## Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Store vindusflater gir godt lys. Morgen/dag sol inn i stua. Lys fin bakgård og felles hage i front.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Klassisk, Koselig, romlig



Velkommen til Munkegata 11!

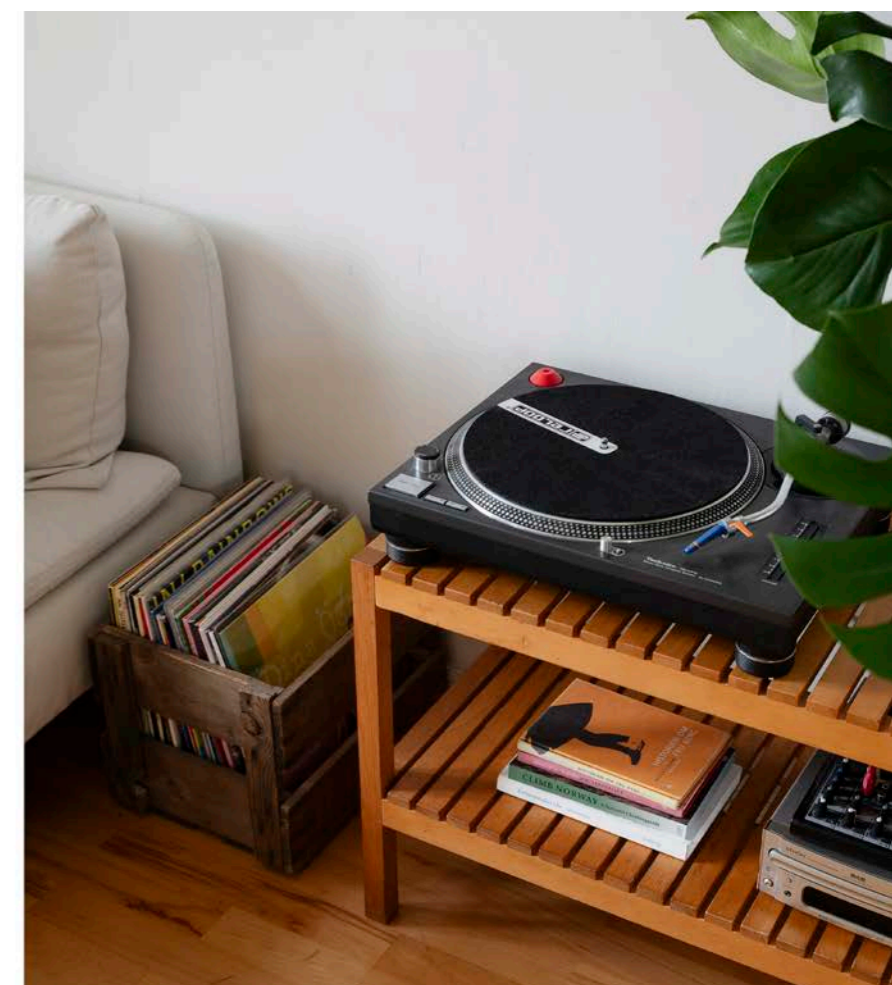


# STUE

Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på ca 3m bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse.

Romslig stue med plass til både sove- og sitteområde. De store vinduene i stuen gir mye naturlig lys og en luftig atmosfære.

Peisovn plassert i hjørnet sørger for knitrende hygge og varme i vinterhalvåret.





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 det er godt å bo.

Her kan du slappe av i en koselig stue på dagtid og trekke deg tilbake til en komfortabelt seng om kvelden.





## ULIKE MØBLERINGSMULIGHETER

I leiligheten kan du benytte smarte løsninger som en uttrekkbar seng, sovesofa eller en multifunksjonell loftseng for å maksimere plass og komfort. Selger har tidligere hatt en loftseng som skapte to sengeplasser, hvor de leide ut en.



Rikelig med oppbevaringsplass i integrert garderobeskap fra tak til gulv.







## KJØKKEN

Klassiske elementer som god takhøyde, store vinduer og rosett tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

Separat kjøkken gir ekstra arbeidsplass og funksjonalitet i hverdagen. Lyst og romslig med god skaplass og et koselig spisebord. Vinduet sørger for mye deilig dagslys.

Kjøkkeninnredning fra 2013 med laminerte fronter i trestruktur fra Ikea og laminat benkeplate. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

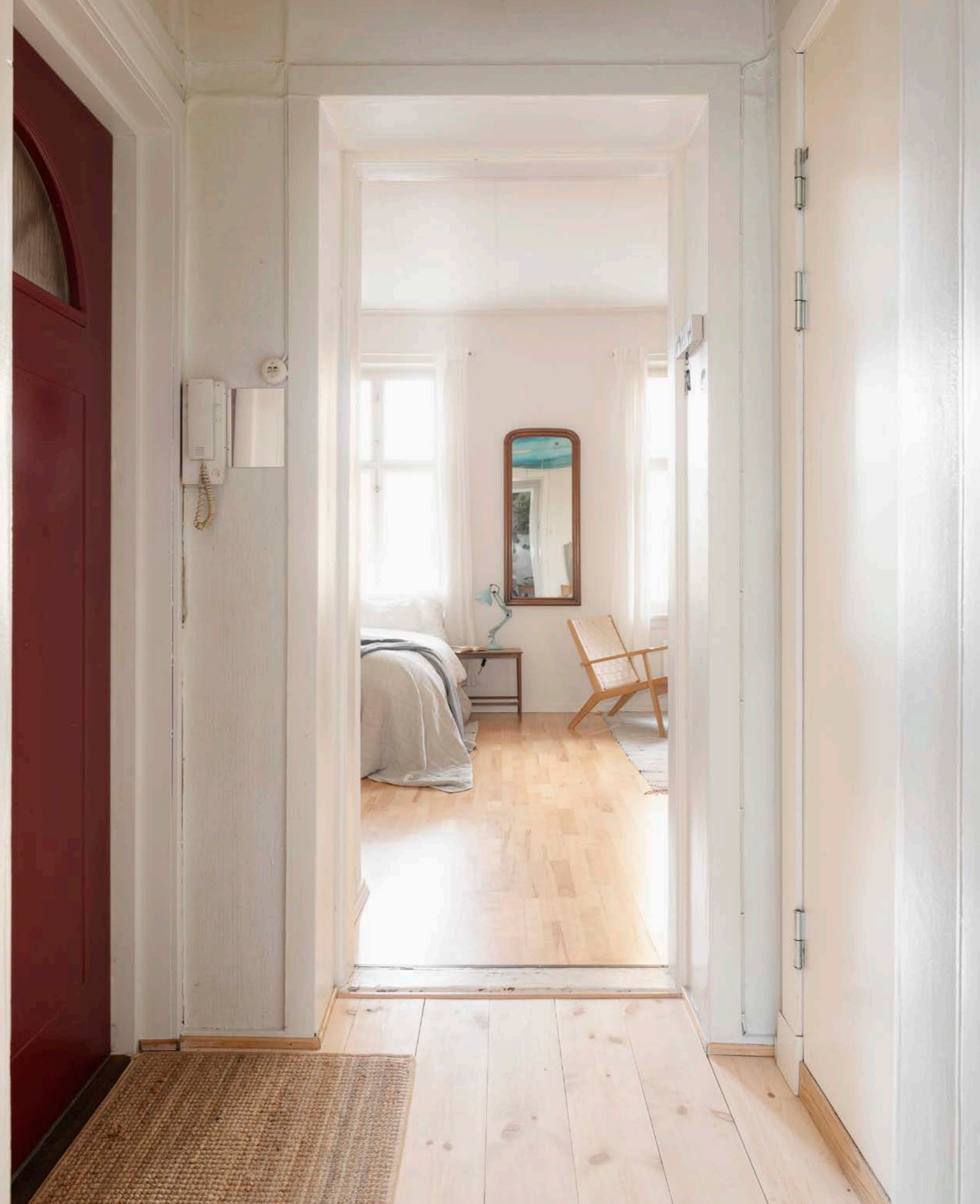




Dusjrommet fra 2013 er strategisk plassert mellom stue og kjøkken, og gir god utnyttelse av plass. Ny avtrekksvifte og nye ledlys i taket fra 2025.



En hyggelig entre ønsker deg velkommen! Fra entrèen kommer du videre til stue, kjøkken og utgang til baktrapp med toalettrom. Heltre furugulv lagt i 2024.

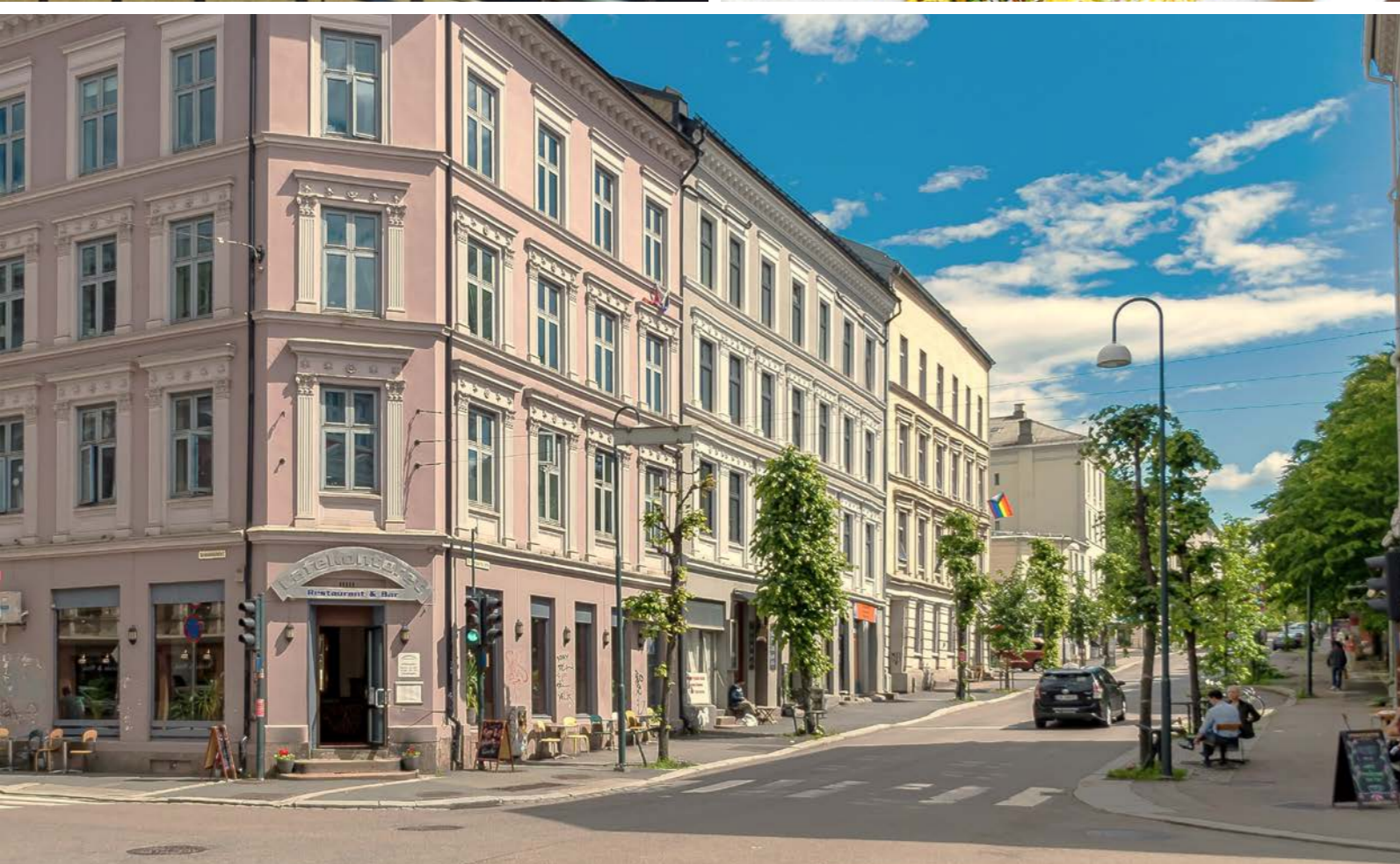
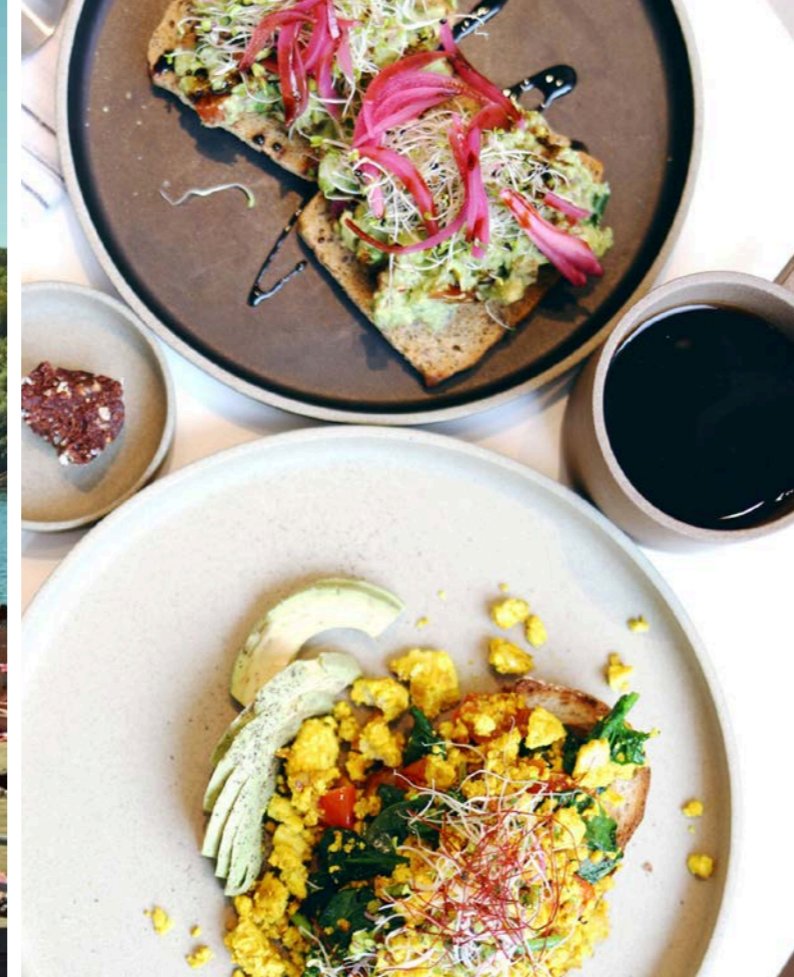




Separat wc med adkomst via felles trappeoppgang i 1.etasje. Klosett er nytt i 2024. Eier utaler at leilighet nr.8 er eneste leilighet som bruker toalettet.

Hyggelig bakgård med sittegrupper og sykkelstativ for beboerne.





# NÆROMRÅDET

Cafékontoret tilbyr noe for enhver! Du finner dem der Grønland og Gamlebyen møtes. Ta turen innom og nyt et godt måltid i behagelige omgivelser.

Deilig vegetarbrunch på KUMI.

Middelalderparken ligger som et skille mellom Gamlebyen og Bjørvika, og er ypperlig for både hygge og trening.

Bading på Sørenga er en kort sykkeltur unna!

# Plantegning

1. etasje

Munkegata 11 C




*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.







**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 34 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Kjellerbod og loftsbod.

1. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles WC-rom i 1. etasje i forbindelse med baktrapp som blir benyttet av bl.a a.nr 8, i henhold til eier.

Felles bakgård.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

865 m<sup>2</sup>

### 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. I nærheten finnes en rekke grøntområder for både hygge og trening, samt at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud, byliv og badeliv.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer.

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 i krysset mellom Oslo gate og Schweigaards gate.

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 Hårådes 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. Noen få meter fra inngangsdøren ligger busstoppet Harald Hårådes plass som bl.a. er stoppested for buss nr. 37, 100 og 110. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, byens 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 5 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.

Svartdalesparken 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 under utvikling i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap +. Hovinbekken skal gjenåpnes 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.

Les mer om prosjektet her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/klosterenga-park/>

Se illustrasjonsbilder her: <https://www.laplus.no/portfolio/klosterenga-park/>

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 konteinerhavn 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 Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo 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.

#### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via separat trapp i portrom fra Munkegata. 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 plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården trenger utvendig rehabilitering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, vesentlige sprekkdannelser i vegger i trappeløp (baktrapp) og stedvis sprekkdannelser i fasadeliv. Eldre ytterdør mot portrom er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt av 2-lags isolerglass, fra ukjent år. Dør mot fellesareal (baktrapp) er brann- og lydklassifisert (EI30 og Rw35) fra 2016, montert i leiligheten i 2017 i henhold til eier.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært. Dusjet ble montert i 2013 av faglært. Vifte satt inn i 2024. Håndverkspecialisten AS. Vifte og ledlys byttet i 2025 av Bolig elektriker AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Alt nytt i 2013.

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. Byttet 3 stikker til u/jord samt satt inn deksel i sikringsskap. Boligelektriker.

#### **Standard**

GULV, VEGGER OG TAK

Fliser i dusjrom, belegg i kjøkken, tregulv i entre og laminat i stue. Våtromsplater i dusjrom, malt strietapet i entre, malte plater/tapet i kjøkken og malt strietapet/glassfiberstrie/plater/mur i stue. Takhøyden i stue er målt til ca. 3,02 m.

#### **PIPE**

Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye syrefaste stålrør i 2009.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning ble oppført ny i 2013 i henhold til eier. Laminerte fronter med trestruktur fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Ventilator med kullfilter over komfyr. Separat varmtvannsbereder plasser på bunnplate i benkeskap i kjøkken.

#### **DUSJROM**

Dusjrommet ble oppført i sin helhet i 2013 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Rommet er å anse som et våtrom. Veggmontert, svingbar dusjdør av herdet glass i front av dusjrom. Termostat dusjbatteri med veggfeste for dusjhode. Det er etablert 3 luftehull for tilluft i øvre del av døren. LED downlight belysning i dusjrom fra 2013.

Brannslukkingsapparat fra januar 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, montert nytt i 2017.

Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2013 i forbindelse med kjøkken og dusjrom i kjøkken. Det er ikke bad/wc i leiligheten.

#### **TILSTANDSGRADER**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at vindusrammer fra byggeår har nådd en alder som tilsier større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindusrammer og vinduslister/karmer er innvendig malt i 2023/24.

Ildsted/skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at ildfaste skiferfliser mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Det anbefales å etablere fastmontert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn. Ildfast stein i 30 x 60 cm montert i mars 2025.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 80-tallet i benkeskap i kjøkken med Ballofix stoppekran har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret. Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen som lekkasjesikring, samt fast strømtilkobling til berederen (ikke løs stikkontakt).

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

Våtrom, dusjrom i kjøkken: TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell mot gulvsluk i dusjrom ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Gulv: TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i stue er preget av aldring og bruksslitasje.

Forhold som har fått TG3:  
Etasjeskille og gulv mot grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue. TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Parkeringsplassen langs fasaden av Munkegata 9 kan benyttes av alle andelseiere som gjesteparkering. Styret har fullmakt til å leie ut ledige parkeringsplasser eksternt.

#### Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler fastsatt av styret.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år  
Motersykkel og moped: 2850 kroner for ett år  
El-bil : 1920 kroner for ett år  
El-motersykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

#### Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

#### Polisenummer

3825561

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 450 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 949 663

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 3 798 653

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### 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

Felleskostnader:  
Felleskostnader kr. 1 829,-  
Renter og avdrag kr. 692,-  
Kabel-TV og Bredbånd kr. 362,-  
Tilleggsytelser: VEDLIKEHOLDSTILLEGG kr.58,-

Posten felleskostnader inkluderer bredbånd (fiber), renter, en liten andel til vedlikehold og trappevask.

Det blir fakturert for ventilasjon i tillegg til husleien. WC I BAKTRAPP IKKE BAD betaler kr 58,- mnd ekstra.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2026 utgjøre ca kr 325,- ekstra per måned for denne boligen. Avdragsfrihet ut 2025.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2941

**Andel Fellesgjeld**

Kr 130 092

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

13.03.2025

**Andel fellesformue**

Kr 13 600

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Munkegata 11

**Organisasjonsnummer**

952407791

**Andelsnummer**

8

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 14 andelseiligheter.

**BREDBÅND**

Kollektiv avtale om bredbånd er inngått med HomeNet. Leveranse av 1000/1000 mbps er utført, og data blir levert via eksisterende sprednett.

**FREMTIDIG ARBEID**

Styret informerer om at veggen på fasade mot vest burde males. Dette står ikke på planen i år, da styret kommer til å søke om støtte både fra Kulturminnefondet og Byantikvaren i Oslo når det er aktuelt. Borettslaget har avdragsfrihet på lånet vårt ut 2025, så neste år vil også den gjeldene avdrags-andelen legges til fellesutgiftene.

**REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD 2023**

- Reparasjon av dør i oppgang A og dør i portrommet, inkludert utskifting av dørpumpe (begge dører)  
- Kjellervinduet som var knust ble reparert og montert i desember.  
- Branntilsynet har stilt krav om å montere vinduer med brannmotstand EI 30 i tre vinduer som vender mot vinduer i trapperom. Vinduene ble montert i september 2023.

**2022**

- Reparasjon, slamsuging og utskifting av rør-deler i tett kum i bakgård. Borettslaget Scweigaardsgate 57 betalte 50% av kostnadene.  
- Trekking av fiberkabler fra Munkegata 11 til Munkegata 9. Kablene ble lagt i bakken mellom bygningene. Munkegata 9 betalte kostnadene.  
- Opprydding og tørking av kjeller etter vannlekkasje fra rør i en bod.  
- Vannlekkasje fra en leilighet i A-oppgangen 25. desember. Forsikringsselskapet ble kontaktet, men oppgjøret ble en sak mellom andelseier og selskapet.

- Arbeidet med maling/restaurering av fasaden på vestveggen er utsatt pga. avslag på søknad om økonomisk støtte fra Byantikvaren. Søknad sendes både Byantikvaren og Kulturminnefondet i løpet av 2023.  
- Innvilget ny frist fra Oslo Brann- og redningsetat for gjennomføring av resterende brannverntiltak er nå 17. oktober 2023.

**2021**

- Tetting av lekkasje på tak  
- Utbedring av akutt fasadeskade, sydvegg + restaurering og gjenskaping av original ornamentikk, samt malt fasade i ny farge og malt vindusrammer i ny farge  
- Reparasjon og utskifting av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skiftet ut gamle porselenssikringer med nye 'sikringer' med jordfeil automat  
- Div. reparasjoner på calling-anlegg og post-låsen  
- Reparasjon av brannør i kjeller, samt montert åpningsluke foran stoppekran i brannsikret tak i kjeller  
- Øvrige pålagte brannvernarbeider er bestilt i 2021, og blir utført innen 25. juni 2022.

**PIPELØP**

Borettslaget har totalt 8 stk. skorsteiner; 5 stk. som benyttes til fyring, og 3 stk. som benyttes til andre formål. I de 5 pipene som benyttes til fyring ble det, i 2009, ført inn stålkkanaler for å imøtekomme pålagte brannverntiltak fra Oslo brann- og redningsetat. Det var valgfritt for hver enkelt andelseier om de ønsket tilkobling til skorsteinene i sin boenhet. Andelseiere av boenheter uten tilkobling til de aktuelle skorsteinene, må ta kontakt med styret for å få instruks for korrekt tilkobling. Kostnader for å koble ildsteder til de aktuelle pipeløpene, tilfaller gjeldene andelseier.

**TILKOBLING VENTILASJONSANLEGG**

Som et ledd i støysikringstiltak mot togtrafikken, tilbød Jernbaneverket borettslaget å etablere et felles ventilasjonsanlegg som alle andelseiere kunne velge om skulle bli tilgjengeliggjort for sin boenhet eller ikke (ca. 1993). Tilkobling krevde forholdsvis omfattende inngrep i hver enkelt leilighet, derfor valgte noen andelseiere å ikke benytte seg av tilbudet. Oppkobling i ettertid kan være mulig. Ta kontakt med styret for informasjon. Kostnader forbundet med tilkobling til ventilasjonsanlegget tilfaller gjeldende andelseier.

**Lånebetinger fellesgjeld**

Lånenummer: 83987178798, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 13.03.2025: 6.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 223  
Saldo per 13.03.2025: 4 195 931  
Andel av saldo: 130 092  
Første termin: 01.02.2024  
Neste avdrag: 01.01.2026 ( siste termin 01.10.2043 )

Ut i fra dagens lånebetinger vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2026 utgjøre ca kr 325,00 per måned for denne boligen.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

**Forkjøpsrett**

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Intern forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Det fremkommer ikke i vedtekter eller meglerbrev at det krever styregodkjenning.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Det tillates ikke å holde dyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 282 i Oslo kommune. Andelsnr. 8 i Borettslaget Munkegata 11 med orgnr. 952407791

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/282:

15.05.1884 - Dokumentnr: 990852 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om veg

30.01.1956 - Dokumentnr: 301786 - Skjønn  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1881 - Dokumentnr: 900018 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA MUNKEGATA 1B - UTGÅTT

### Ferdigattest/brukstillatelse

Munkegata 11 A - Åpning i bærevegg - Ferdigattest - 2023  
Munkegata 11 A-C - Oppføring av sju balkonger - Ferdigattest - 2022  
Munkegata 11 A-C - Montering av brannvarslingsanlegg - Ferdigattest - 2017  
Munkegata 11 B - Del av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel for L0101 - Ferdigattest - 2016  
Munkegata 11 A-C - Nye balkonger og fasadeendring - Ferdigattest - 2014  
Munkegata 11 A-C - Rehab bad - Ferdigattest - 2011  
Munkegata 11 A-C - Bad 2 etg - Ferdigattest - 1987  
Munkegata 11 A-C - WC-anlegg - Exdok (attestert) - 1928  
Munkegata 11 A-C - Vaaningshus - Byggesaksdok (uattestert) - 1888

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh. anlegg.

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

Saksnummer 202460802:

Schweigaards gate 61 D - Utskifting av vinduer.

Saksnummer 201201094:

Munkegata 9 - Sammenslåing av leiligheter i 3. etasje.

Saksnummer 202200209:

Schweigaards gate 58 A - Bruksendring av underetasje til bolig og ombygging av boliger i 1.-3. etasje.

Saksnr 202305104:

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland.

Saksnr 201615016:

SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16.  
Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51.  
Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

### 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.

### 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.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### 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.

#### **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)

130 092 (Andel av fellesgjeld)

3 580 092 (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)

3 581 442 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 342 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 142 (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 deknings salg 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](http://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.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
[martine.ostdahl@aktiv.no](mailto:martine.ostdahl@aktiv.no)  
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

#### Salgsoppgavedato

01.04.2025

# Munkegata 11C 0656 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1890  
BRA: 34 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 51 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 34 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 233 BNR: 282 ANR: 8

Pål Rønning  
Rønning Eiendomstaksering AS

[paal@taksthuset.no](mailto:paal@taksthuset.no)  
99511869

Munkegata 11C  
0656 Oslo



## 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrappen

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/28849>

### 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 TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.  
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vindusrammer fra byggeår har nådd en alder som tilsier større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindusrammer og vinduslister/karmer er innvendig malt i 2023/24. Utvendige vindusrammer og tilhørende trevirke er vesentlig preget av aldring, malingavflassing og stedvis sprekkdannelse i trevirke. Dør mot baktrapp har behov for noe justering i dørramme da dørlblad kommer i berøring med dørramme ved åpne/lukke funksjon.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning/rehabilitering av vinduer fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 4 sider i stue.  
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det er 4 løstliggende ildfaste skiferfliser i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfaste skiferfliser mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. To lokale forhold av sprekkdannelse i pipemur i stue. Innfesting av ildfast glassflate med kitt i dør til peisovn er ikke utført i henhold til faglig standard og anbefales å utbedre.

#### Vannledninger

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fastmontert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn.  
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

##### Oppsummering

Kaldtvanns Ballofix hovedstoppekran til tappesteder i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekran i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 80-tallet i benkeskap i kjøkken med Ballofix stoppekran har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 80-tallet bør påregnes.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
I hovedsak åpent elektrisk anlegg montert på vegger.

Sikringsskapet er plassert i felles baktrapp med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.

LED downlight belysning i dusjrom fra 2013.  
Elektrisk anlegg i kjøkken og dusjrom er i vesentlig grad antatt montert nytt i 2013.  
Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automat sikringer er montert i senere tid, ukjent år.

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 bygnings sakkyndig 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.

Det elektriske anlegget i leiligheten ble kontrollert gjennom Elvia i 2025 hvor det fremkommer enkelte avvik. Avvik ble utbedret på befaringdag 17.03.2025, men dokument for bekreftelse på at avvik er utbedret er ikke fremvist. Det anbefales å fremskaffe dokumentet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen som lekkasjesikring, samt fast strømtilkobling til berederen (ikke løs stikkontakt).

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i dusjrom.  
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.  
Det er ikke monterte tiluftsventiler gjennom yttervegger.  
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

## Våtrom: Dusjrom i kjøkken

### Oppsummering av overflater

Dør er montert i våtsone.  
Veggmontert, svingbar dusjdør av herdet glass i front av dusjrom. Det er etablert 3 luftehull for tilluft i øvre del av døren.  
Oppkant under dusjdør på våtromsside er ca 6,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell mot gulvsluk i dusjrom ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.  
Kaldt- og varmtvann rørføring til dusjbatteriet i dusjrom er montert lukket mot/i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier opplyser at forholdet ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Forøvrig ble ikke registrert nevneverdige avvik på overflater i dusjrom.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i stue er preget av aldring og bruksslitasje.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.3.2025	20.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn:	Martin Arenstedt og Jorun Midtgaard	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsakkyndig

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, takteking, 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 11C, 0656 Oslo						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	282	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	8	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1890						
Boligtype:	Leilighet						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en enkel og utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate.  
Adkomst til leiligheten via separat trapp i portrom fra Munkegata.  
Kommunalt vann og avløp.  
Borettslaget disponerer 4 biloppstillingsplasser som leies ut etter regler fastsatt av styret. Forøvrig parkering i tilstøtende gater etter gjeldene 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 plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.  
Gården trenger utvendig rehabilitering av fasaden.  
Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, vesentlige sprekkeformasjoner i vegger i trappeløp (baktrapp) og stedvis sprekkeformasjoner i fasadeliv.

## 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
1. etasje	34	34	0	Entre med utgang baktrapp, kjøkken med dusjrom, stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>		

#### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	0
Kjeller	12	0	12	0	0
Loft	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	14	12	2
Loft	10	5	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>7</b>

#### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod med ca 13,7 m<sup>2</sup> gulvareal, samt ca 12,0 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940 bestemmelser for takhøyde.

Vindu i kjellerbod var vanskelig/ikke mulig å lukke. Forholder bør utbedres.

En loftsbod med ca 9,7 m<sup>2</sup> gulvareal, samt ca 5,4 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940 bestemmelser for takhøyde.

Felles WC-rom i 1. etasje i forbindelse med baktrapp som blir benyttet av bl.a a.nr 8, i henhold til eier.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Doble vinduer fra byggeår.
Luftespalter er ikke montert i vindusrammer.
Eldre ytterdør mot portrom er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt av 2-lags isolerglass, fra ukjent år.
Dør mot fellesareal (baktrapp) er brann- og lydklassifisert (EI30 og Rw35) fra 2016, montert i leiligheten i 2017 i henhold til eier.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Se beskrivelse for årstall i overliggende punkt.

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? Ja

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 vindusrammer fra byggeår har nådd en alder som tilsier større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindusrammer og vinduslister/karmen er innvendig malt i 2023/24. Utvendige vindusrammer og tilhørende trevirke er vesentlig preget av aldring, malingavflassing og stedvis sprekkdannelse i trevirke. Dør mot baktrapp har behov for noe justering i dørrommet da dørblad kommer i berøring med dørrommet ved åpne/lukke funksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning/rehabilitering av vinduer fra byggeår 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-3
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevhet/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue. TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

### 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye syrefaste stålrør i 2009.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, fra ukjent år. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringssdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Pipemur kan besiktiges fra 4 sider i stue. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det er 4 løstliggende ildfaste skiferfliser i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at ildfaste skiferfliser mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. To lokale forhold av sprekke-dannelser i pipemur i stue. Innfesting av ildfast glassflate med kitt i dør til peisovn er ikke utført i henhold til faglig standard og anbefales å utbedre.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å etablere fastmontert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

### 6.4 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
<p>Kjøkkeninnredning ble oppført ny i 2013 i henhold til eier. Laminerte fronter med trestruktur fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p> <p>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: <a href="https://www.dsb.no">https://www.dsb.no</a></p>	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilator.	

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
<p>Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse på oppføringen av bygården i Saksinnsyn hos kommunen. Ekspedisjons-Dokument for Munkegata 11 A-B. Arbeidet art: WC. Anlegg i gården. Datert 23.07.1928. Ferdigattest - Munkegata 11. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner. Datert 31.05.2017.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra januar 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, montert nytt i 2017.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2013 i forbindelse med kjøkken og dusjrom i kjøkken. Det er ikke bad/wc i leiligheten.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i gården, 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.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør og plastrør er benyttet i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg fra ukjent år. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsaklig fra 2013. Innvendig kobberrør i leiligheten er hovedsaklig fra 2013 og noe fra ca 80-tallet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Kaldtvanns Ballofix hovedstoppekran til tappesteder i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekran i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 80-tallet i benkeskap i kjøkken med Ballofix stoppekran har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vannrør fra ca 80-tallet bør påregnes.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Elektrisk oppvarming i leiligheten. I hovedsak åpent elektrisk anlegg montert på vegger.	
Sikringsskapet er plassert i felles baktrapp med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.	
LED downlight belysning i dusjrom fra 2013. Elektrisk anlegg i kjøkken og dusjrom er i vesentlig grad antatt montert nytt i 2013. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automat sikringer er montert i senere tid, ukjent år.	
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 bygningsakkyndig 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.	
Det elektriske anlegget i leiligheten ble kontrollert gjennom Elvia i 2025 hvor det fremkommer enkelte avvik. Avvik ble utbedret på befaringsdag 17.03.2025, men dokument for bekreftelse på at avvik er utbedret er ikke fremvist. Det anbefales å fremskaffe dokumentet.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder plasser på bunnplate i benkeskap i kjøkken.	
Årstall	
Antatt ca 2013	
Størrelse	
30 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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen som lekkasjesikring, samt fast strømtilkobling til berederen (ikke løs stikkontakt).	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i dusjrom med av/på funksjon via lysbryter.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i dusjrom. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke luftespalter i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

## 6.11 Våtrom: Dusjrom i kjøkken

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjrommet ble oppført i sin helhet i 2013 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Rommet er å anse som et våtrom.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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**

Dør er montert i våtsone.  
Veggmontert, svingbar dusjdør av herdet glass i front av dusjrom. Det er etablert 3 luftehull for tilluft i øvre del av døren.  
Oppkant under dusjdør på våtromsside er ca 6,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell mot gulvsluk i dusjrom ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.  
Kaldt- og varmtvann rørføring til dusj batteriet i dusjrom er montert lukket mot/i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier opplyser at forholdet ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Forøvrig ble ikke registrert nevneverdige avvik på overflater i dusjrom.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring.	
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?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Termostat dusjbatteri med veggfeste for dusjhode.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke klosett i dusjrommet.	
Det ble ikke registrert avvik.	

#### Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i dusjrom med av/på funksjon via lysbryter.	

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det ble registreres tilfredsstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i dusjrom.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i kjøkken, det ble ikke registrert negative forhold.	
Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjrommet da det er oppført vannbestandige våtromsplater. Det ble ikke registrert avvik i skjøter eller i underkant av våtromsplater på befaringdag.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av dusjrommet i 2013.	

### 6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i dusjrom, belegg i kjøkken, tregulv i entre og laminat i stue.	

<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i stue er preget av aldring og bruksslitasje.	

### 6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Våtromsplater i dusjrom, malt strietapet i entre, malte plater/tapet i kjøkken og malt strietapet/glassfiberstrie/plater/mur i stue.	

<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malt glassfiberstrie i kjøkken, forøvrig malte plater.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 3,02 m.	

<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	



## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Glassdør til dusjrom, forøvrig er det ikke montert innvendige dører i leiligheten.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Integrert garderobeskap i stue.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom

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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250103	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jorun Midtgaard	Martin Arenstedt
<b>Gateadresse</b>	
Munkegata 11C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0656
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2014	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
10	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JM, MA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Dusjet ble montert i 2013 av faglært. Vifte satt inn i 2024  
Arbeid utført av: Håndverkspecialisten AS

Filer  
1 - Kontrakt Munchegata 11c.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Alt nytt i 2013

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

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

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 3 stikker til u/jord samt satt inn deksel i sikringsskap  
Arbeid utført av: Boligelektrikeren

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: 3 stikkontakter + deksel i sikringsskap

Filer  
Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JM, MA

2

Document reference: 1002250103

Document reference: 1002250103

- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggskommentar**

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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: 1002250103

Document reference: 1002250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Arenstedt	439d493cab2d43006d20e9 1acc622a42dd29c0ec	18.03.2025 18:25:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorun Midtgaard	6fe34173d97498f7720c457 779a1d9bc7b0b4019	18.03.2025 18:23:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250103

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



# Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS  
 Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
 Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
 Telefon: 22 12 23 40  
 E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Munkegata 11**

**generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 23.05.2024, kl 19:00

Sted: Munkegata 11

**Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt**

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til torunn.eikanger@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Munkegata 11 torsdag 23.05.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## Generalforsamling i Borettslaget Munkegata 11

Torsdag 23.05.2024, kl 19:00

Munkegata 11

### 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Munkegata 11

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Årsmelding 2023

### 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 27.000,-

### 4. Orientering

#### 4.1 Orientering fra styret om bruk av Fellesområder

Fellesområder:

Retningslinjer må være at forslag til mindre arbeid skal konfereres med styret. Større inngrep må diskuteres på en generalforsamling eller på et beboermøte. Det skal ikke uten videre etableres/oppføres noe i fellesområder av permanent karakter.

#### 4.2 Parkering motorsykler i bakgården

Styret ønsker å være fleksible, men bakgården brukes til lek av barn i ulik alder og også av kjæledyr. Styret er usikker på om det lar seg kombinere med permanent parkering av motorsykler. Dessuten er borettslaget ansvarlig for sikkerheten til alle som ferdes i bakgården, så slik styret vurderer det, kan vi dessverre ikke si ja til parkering av motorsykler i bakgården.

#### 4.3 Korttidsutleie

Om gjeldende korttidsutleie, herunder regler for airbnb-utleie for borettslag: Fra nyttår 2020 kan andelseiere leie ut boligen sin i inntil 30 dager uten styrets

godkjenning. Styret kan ikke nekte utleie, men kan kreve at slik utleie meldes. Det understrekes at det er utleiers ansvar at leietaker følger gjeldene husordensregler.

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om ledige parkeringsplasser

Parkering:

Når vi har ledige parkeringsplasser ønsker generalforsamlingen at styret skal forsøke å leie dem ut eksternt. En parkeringsplass som ikke leies ut fører til tap for borettslaget på 12 000 kr per år.

**Forslag til vedtak:** Når vi har ledige parkeringsplasser ønsker generalforsamlingen at styret skal forsøke å leie dem ut eksternt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Torunn Eikanger

Torunn Eikanger stiller til gjenvalg

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kajsa Parding

Christer Ljones stiller til valg som nytt styremedlem.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Francisca Obregon Whittle

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Christer Ljones, Kristen Fougner og Vetle Uthaug

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 06.05.2024

Styret i Borettslaget Munkegata 11

Styreleder, Torunn Eikanger  
Styremedlem, Kajsa Parding  
Styremedlem, Francisca Obregon Whittle  
Varamedlem, Vetle Uthaug  
Varamedlem, Christer Ljones  
Varamedlem, Kristen Fougner

# ÅRSMELDING

## 2023



## Årsmelding 2023 for Borettslaget Munkegata 11

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Torunn Eikanger  
Styremedlem, Kajsa Parding  
Styremedlem, Francisca Obregon Whittle  
Varamedlem, Vetle Uthaug  
Varamedlem, Christer Ljones  
Varamedlem, Kristen Fougner

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på [torunn.eikanger@gmail.com](mailto:torunn.eikanger@gmail.com)

### Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Munkegata 11

Borettslaget Munkegata 11 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952407791. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Munkegata 11 har ikke egen vaktmester/portner.

Borettslaget Munkegata 11 har inngått avtale med Aron Eikanger Hagen fra og med 20. mars 2022 om utføring av trappavask hver 14. dag.

Styret i Borettslaget Munkegata 11 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

### Bredbånd, kabel-tv

Det er inngått kollektiv avtale med Global Connect (tidligere HomNet ) om fibertilkobling fra og med juni 2023. Kundeservice: Tlf. 38990100

### Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser. Disse leies ut etter rulleringsprinsippet på 2 år. Regler for parkering fastsettes av styret. 3 av parkeringsplassene ble utleid i 2022. Parkeringsplassen langs fasaden av Munkegata 9 ble benyttet av alle andelseiere som gjesteparkering. Fra 2023 er plass nr. 4 også utleid, og borettslaget vil dermed ikke lenger tilby gjesteparkering.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør med mer kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse må hver enkelt beboer bestille fra leverandør, ta kontakt med styret ved spørsmål.

## Bruksoverlating

Bruksoverlating (dvs. utleie av leilighet) er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Bruksoverlating uten styrets godkjenning anses som brudd på vedtektene, og styret kan kreve at leietakeren/brukeren må fravike leiligheten. Søknadsskjema for utleie kan fås ved henvendelse til OBF på telefon 22 12 23 40, men informasjon samt kontakinfo for leietaker(e) kan også sendes direkte til styret ved styreleder.

## Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

For borettslag og boligaksjeselskap:

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slukkeutstyr er i orden til en hver tid.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i BORETTSLAGET MUNKEGATA 11, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Abonnement på HMS-portal via OBF

Følgende er gjort i år:

- HMS: Det er utført to HMS-kontroller i borettslaget i 2023. HMS-regler som å fjerne eiendeler fra fellesarealene må skjerpes inn.

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Munkegata 11 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1439484.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- \* Reparasjon av dør i oppgang A og dør i portrommet, inkludert utskifting av dørpumpe (begge dører)
- \* Kjellervinduet som var knust ble reparert og montert i desember.
- \* Branntilsynet har stilt krav om å montere vinduer med brannmotstand EI 30 i tre vinduer som vender mot vinduer i trapperom. Vinduene ble montert i september 2023.

2022:

- \* Reparasjon, slamsuging og utskifting av rør-deler i tett kum i bakgård. Borettslaget Scweigaardsgate 57 betalte 50% av kostnadene.
- \* Trekking av fiberkabler fra Munkegata 11 til Munkegata 9. Kablene ble lagt i bakken mellom bygningene. Munkegata 9 betalte kostnadene.
- \* Opprydding og tørking av kjeller etter vannlekkasje fra rør i en bod.
- \* Vannlekkasje fra en leilighet i A-oppgangen 25. desember. Forsikringsselskapet ble kontaktet, men oppgjøret ble en sak mellom andelseier og selskapet.

- \* Arbeidet med maling/restaurering av fasaden på vestveggen er utsatt pga. avslag på søknad om økonomisk støtte fra Byantikvaren. Søknad sendes både Byantikvaren og Kulturminnefondet i løpet av 2023.
- \* Innvilget ny frist fra Oslo Brann- og redningsetat for gjennomføring av resterende brannverntiltak er nå 17. oktober 2023.

2021:

- \* Tetting av lekkasje på tak
- \* Utbedring av akutt fasadeskade, sydvegg + restaurering og gjenskaping av original ornamentikk, samt malt fasade i ny farge og malt vindusrammer i ny farge
- \* Reparasjon og utskifting av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skiftet ut gamle porselenssikringer med nye 'sikringer' med jordfeil automat
- \* Div. reparasjoner på calling-anlegg og post-låsen
- \* Reparasjon av brannndør i kjeller, samt montert åpningsluke foran stoppekran i brannsikret tak i kjeller
- \* Øvrige pålagte brannvernarbeider er bestilt i 2021, og blir utført innen 25. juni 2022.

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet 36 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- \* Økonomi: Styret kalte inn til en ekstraordinær generalforsamling 5. desember for å redegjøre for borettslagets økonomiske situasjon. OBF anbefalte en økning i felleskostnadene på 42%, og styret ønsket tilslutning for å søke om avdragsfrihet på lånet vårt i 2 år. Tilslutning ble gitt, og etter søknad til Handelsbanken ble avdragsfrihet innvilget



ut desember 2025.

**Brannsikring:** Alle brannverntiltak er utført, bortsett fra ett tiltak som fremdeles er under arbeid. I 2023 ble det montert vinduer med brannmotstand EI-30 i vinduer som vender mot de historiske vinduene i trapperommet i A -oppgangen. Brannsikring av inngangsdører til leil. H0201 i oppgang A er påbegynt. Andelseier har selv valgt leverandør som utfører jobben. Detaljert delrapport ble sendt Brann- og redningsetaten 5. februar i år, og sluttrapport må sendes innen fristen som 23. mai i år. Om brannsikringen av inngangsdørene i nevnte leilighet ikke blir ferdigstilt innen 22. mai, må styret søke Oslo brann og redningsetat om utsettelse.

\* **Fibernet:** Etter høring blant alle andelseiere, signerte styret en god avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet) om etablering av fiberbredbånd. Alle leiligheter ble tilkoblet fibernet i juni.

\* **Parkering:** Styret har gjentatte ganger diskutert muligheten for å leie ut ledige parkeringsplasser eksternt. Styret sender nå saken til endelig behandling på generalforsamlingen 23. mai.

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

#### Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -2.496,-, og endringer i disponible midler på kr -2.496,- (lånet er avdragsfritt frem til 1.5.2025).

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

29.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Munkegata 11

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	830 396	789 360	821 971	999 207
Sum		830 396	789 360	821 971	999 207
Ekstraordinære inntekter		0	20 000	20 000	0
Sum andre inntekter		0	20 000	20 000	0
Sum		830 396	809 360	841 971	999 207
Forretningsfjrsel og revisjon	2	77 118	66 258	63 250	79 000
Ljnn og honorarer	3, 4	40 237	39 841	39 545	41 827
Vedlikehold	5	162 122	51 387	200 000	150 000
Eksterne tjenester	6	10 766	9 096	20 000	11 000
Kabel-tv og bredbnd		48 789	41 939	45 000	61 000
Forsikring		116 121	105 630	116 000	122 000
Kommunale avgifter		180 067	151 648	157 150	212 780
Brensel og strjm		15 019	25 660	25 000	40 000
Andre driftsutgifter	7	16 278	26 947	20 000	20 000
Sum		666 517	518 406	685 945	737 607
Driftsresultat		163 879	290 954	156 026	261 600
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	6 810	2 452	0	0
Rentekostnad	9	235 643	141 688	186 055	264 096
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-228 833	-139 236	-186 055	-264 096
j rsresultat	10	-64 953	151 718	-30 029	-2 496
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag p n		-18 547	0	-28 422	0
Endring i disponible midler	10	-83 500	151 718	-58 451	-2 496

j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	1 067 126	1 067 126
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 067 126	1 067 126
Omljpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 380	0
Til gode av forretningsfjrer		700	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	4 886	119 284
Andre fordringer		227 991	198 690
Bankinnskudd og kontanter			
Innestnde p driftskonto		119 313	279 600
Innestnde p sNrvilk r	13	11 742	6 049
Sum omljpsmidler		382 012	603 622
SUM EIENDELER		1 449 138	1 670 748

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	1 400	1 400
Annen egenkapital 1.1		-2 832 683	-2 984 401
Årets resultat	10	-64 953	151 718
Sum egenkapital	15	-2 896 236	-2 831 283
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev 1.1	16	4 195 931	4 214 478
Borettsinnskudd	17	106 400	106 400
Sum langsiktig gjeld		4 302 331	4 320 878
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		294	294
Leverandørgjeld		14 003	126 642
Skyldig off. myndigheter		319	1 099
P <sup>3</sup> løpt lønn, honorarer og feriepenger		1 795	1 948
P <sup>3</sup> løpne renter		22 577	16 818
Annen kortsiktig gjeld		4 056	34 353
Sum kortsiktig gjeld		43 043	181 153
Sum gjeld		4 345 374	4 502 031
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 449 138</b>	<b>1 670 748</b>

Oslo 31.12.23  
Styret i Borettslaget Munkegata 11

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Torunn Eikanger  
Styreleder

Kajsa Parding  
Styremedlem

Francisca Obregon Whittle  
Styremedlem

## Noter 74 Borettslaget Munkegata 11

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et 3 r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	539 316	632 340	539 294	626 295
3606 Vedlikeholdstillegg	696	696	0	0
3607 Renter og avdrag	214 476	92 472	214 477	264 096
3612 Inntekt kabel-tv	43 008	43 008	43 000	60 816
3645 Inntekter parkeringsplasser	32 900	20 844	25 200	48 000
Sum	830 396	789 360	821 971	999 207

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	7 625	8 150	8 000
Forretningsførerhonorar	52 032	48 672	48 600	54 000
Annen regnskapsføring	18 836	9 961	6 500	17 000
Sum	77 118	66 258	63 250	79 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	27 000	25 000	25 000	27 000
Lønn og feriepenger	8 265	9 918	11 020	11 020
Arbeidsgiveravgift	4 972	4 923	3 525	3 807
Sum	40 237	39 841	39 545	41 827

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

#### Note 4 - Ansatte og OTP

Borettslaget har en deltidsansatt renholder, dette utløser ikke plikt til å ha tjenestepensjon.

#### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	159 113	19 963	180 000	130 000
6620 Vedlikehold uteområde	3 009	16 250	0	0
6650 På kostning / Rehabilitering / Investering	0	6 111	10 000	10 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	9 063	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	162 122	51 387	200 000	150 000

#### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 766	9 096	20 000	11 000
Sum	10 766	9 096	20 000	11 000

#### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, br�ker, scanning	1 008	1 072	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	190	0	0
7400 Kontingent HL	2 990	2 890	0	0
7720 Generalforsamling / � rsm�te	3 190	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 999	2 391	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 160	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	486	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 605	15 805	20 000	20 000
Sum	16 278	26 947	20 000	20 000

#### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	6 810	2 286	0	0
8055 Renteinntekt s�rlvik�r 3	0	165	0	0
Sum	6 810	2 452	0	0

#### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lån nr 8398.71.78798	235 643	141 688	186 055	264 096
Sum	235 643	141 688	186 055	264 096

#### Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	422 469	270 751
B. Endringer disponible midler		
� rets resultat	-64 953	151 718
Avdrag langsiktig lån	-18 547	0
B. � rets endring i disponible midler	-83 500	151 718
C. Disponible midler 31.12	338 968	422 469

#### Note 11 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 25.01.1978, og anskaffelseskostnaden var kr. 1.067.126. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

#### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	115 804
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 886	3 480
Sum	4 886	119 284

#### Note 13 - Bundne midler

Saldo inntående på konto for s rlvik r inneholder kr 6 946,00 i bundne skattetrekksmidler.

#### Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 14 andeler a kr 100.

#### Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

### Note 16 - L<sup>3</sup> n

Kreditor:	Handelsbanken
Form <sup>3</sup> l:	Refinansiering av l <sup>3</sup> n i DNB, samt oppl <sup>3</sup> ning til branntiltak 83987178798
L <sup>3</sup> nenummer:	
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2018
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	01.10.2043
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebel <sup>3</sup> p:	4 214 478
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	4 214 478
Avdrag i perioden:	18 547
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	4 195 931
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	3 780 371

### L<sup>3</sup> n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 83987178798	3	438 277	1 314 831
	3	429 529	1 288 587
	1	415 847	415 847
	1	189 083	189 083
	3	181 457	544 371
	1	174 279	174 279
	1	138 840	138 840
	1	130 092	130 092
Forventet m <sup>3</sup> nedlig $\eta$ kning av fellesutgifter ved f <sup>3</sup> rste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. $\eta$ kning
L <sup>3</sup> n 83987178798 har f <sup>3</sup> rste avdrag 01.01.2026 med kr 10 493	3	438 277	1 096
	3	429 529	1 074
	1	415 847	1 040
	1	189 083	473
	3	181 457	454
	1	174 279	436
	1	138 840	347
	1	130 092	325

### Note 17 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og l<sup>3</sup> n er sikret med pant i eiendommen som har en bokf<sup>3</sup> rt verdi p<sup>3</sup> kr 1.067.126.

### Resultat og balanse med noter for Borettslaget Munkegata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Borettslaget Munkegata 11

Styreleder	Torunn Eikanger (sign.)	10.05.2024
Styremedlem	Francisca Obregon Whittle (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Kajsa Parding (sign.)	07.05.2024

## BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Munkegata 11

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Munkegata 11** som viser et **underskudd på NOK 64 953**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 14.mai 2024  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Document ID: 5ccca915e-3705-435d-8d20-4997bbcd346e

Document ID: 5ccca915e-3705-435d-8d20-4997bbcd346e

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



Document ID: 5cca915e-3705-435d-8d20-4997bbcd346e

Document ID: 5cca915e-3705-435d-8d20-4997bbcd346e

# PROTOKOLL

## 2024



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Munkegata 11 torsdag 23.05.2024 kl. 19:00 - Munkegata 11.

### 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Munkegata 11

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 7 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Francisca Obregon Whittle valgt.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

### 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

### 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

#### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### 3.2 Disponering av årets resultat



**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2024****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det er tidligere vedtatt at honoraret skal prisjusteres med inflasjon ( 4 % ) fra kr 27.000,- til kr 28.100,-

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 28.100,-.

**4. Orientering****4.1 Orientering fra styret om bruk av Fellesområder**

Fellesområder:

Retningslinjer må være at forslag til mindre arbeid skal konfereres med styret. Større inngrep må diskuteres på en generalforsamling eller på et beboermøte. Det skal ikke uten videre etableres/oppføres noe i fellesområder av permanent karakter.

**Vedtak:**

Til orientering.

**4.2 Parkering motorsykler i bakgården**

Styret ønsker å være fleksible, men bakgården brukes til lek av barn i ulik alder og også av kjæledyr. Styret er usikker på om det lar seg kombinere med permanent parkering av motorsykler. Dessuten er borettslaget ansvarlig for sikkerheten til alle som ferdes i bakgården, så slik styret vurderer det, kan vi dessverre ikke si ja til parkering av motorsykler i bakgården.

**Vedtak:**

Til orientering

**4.3 Korttidsutleie**

Om gjeldende korttidsutleie, herunder regler for airbnb-utleie for borettslag: Fra nyttår 2020 kan andelseiere leie ut boligen sin i inntil 30 dager uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte utleie, men kan kreve at slik utleie meldes. Det understrekes at det er utleiers ansvar at leietaker følger gjeldene husordensregler.

**Vedtak:**

Til orientering

**5. Forslag****5.1 Forslag fra styret om ledige parkeringsplasser**

Parkering:

Når vi har ledige parkeringsplasser ønsker generalforsamlingen at styret skal forsøke å leie dem ut eksternt. En parkeringsplass som ikke leies ut fører til tap for borettslaget på 12 000 kr per år.

**Vedtak:**

Når vi har ledige parkeringsplasser ønsker generalforsamlingen at styret får fullmakt til å leie dem ut eksternt. En parkeringsplass som ikke leies ut fører til tap for borettslaget på 12 000 kr per år.

*6 stemte for og 1 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.*

**6. Valg av tillitsvalgte****6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Torunn Eikanger

Torunn Eikanger stiller til gjenvalg

**Vedtak:**

Torunn Eikanger ble valgt som styreleder for 2 år.

**6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Kajsa Parding

Christer Ljones stiller til valg som nytt styremedlem.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Francisca Obregon Whittle

**Vedtak:**

Christer Ljones ble valgt for 2 år.

**6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Christer Ljones, Kristen Fougner og Vetle Uthaug

**Vedtak:**

Grete Lilleschulstad ,Inga Mc Carley Potter og Kristen Fougner ble valgt for 1 år.

**7. Opplesning og godkjenning av protokoll****Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Torunn Eikanger for 2 år
- Styremedlem: Christer Ljones for 2 år

- Styremedlem: Francisca Obregon Whittle 1 år igjen
- Varamedlem: Grete Lilleschulstad for 1 år
- Varamedlem: Inga Mc Carley Potter for 1 år
- Varamedlem: Kristen Fougner

## Protokoll for Borettslaget Munkegata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Francisca Obregon Whittle (sign.)	24.05.2024

## VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET MUNKEGATA 11

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.  
Vedtatt på ordinær generalforsamling 19. juni 2006.  
Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2023

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Munkegata 11. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andelers

Borettslaget består av 14 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

#### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

#### 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.<sup>1</sup>

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

### 3 Bruk av andelen

#### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

<sup>1</sup> Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

### 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til

boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere har ansvar for å holde balkonger i forsvarlig stand. For balkongdører gjelder samme regler som ytterdører og vinduer.

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

### 4.5 Tilkobling pipeløp

Borettslaget har totalt 8 stk. skorsteiner; 5 stk. som benyttes til fyring, og 3 stk. som benyttes til andre formål. I de 5 pipene som benyttes til fyring ble det, i 2009, ført inn stålkkanaler for å imøtekomme pålagte brannverntiltak fra Oslo brann- og redningsetat. Det var valgfritt for hver enkelt andelseier om de ønsket tilkobling til skorsteinene i sin boenhet. Andelseiere av boenheter uten tilkobling til de aktuelle skorsteinene, må ta kontakt med styret for å få instruks for korrekt tilkobling. Kostnader for å koble ildsteder til de aktuelle pipeløpene, tilfaller gjeldene andelseier.

Det kreves blant annet at det kuttes i metallrøret før oppkobling, og en del teglstein må rives for å kunne komme til. Det er altså mer omfattende arbeid enn å koble et ildsted til en vanlig skorstein. Videre stilles det krav til dokumentasjon for utført tilkobling.

#### **4.6 Tilkobling ventilasjonsanlegg**

Som et ledd i støysikringstiltak mot togtrafikken, tilbød Jernbaneverket borettslaget å etablere et felles ventilasjonsanlegg som alle andelseiere kunne velge om skulle bli tilgjengeliggjort for sin boenhet eller ikke (ca. 1993). Tilkobling krevde forholdsvis omfattende inngrep i hver enkelt leilighet, derfor valgte noen andelseiere å ikke benytte seg av tilbudet. Oppkobling i ettertid kan være mulig. Ta kontakt med styret for informasjon. Kostnader forbundet med tilkobling til ventilasjonsanlegget tilfaller gjeldende andelseier.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.<sup>2</sup>

### **5.2 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Generalforsamling**

### **6.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

<sup>2</sup> Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### **6.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### **6.8 Styremedlemmer**

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **6.10 Habilitet**

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

### **6.11 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **7 Diverse**

### **7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### **7.2 Hage**

Hagen mot jernbanelinjen er fellesareal og disponeres av borettslaget som annet fellesareal. Andeler med utgangsdør til hagen har ingen spesielle rettigheter til hele eller deler av hagen, og det står borettslaget fritt til å disponere hagen som om disse dørene ikke var bygget.

### 7.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### 7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

# Nabolagsprofil

Munkegata 11C - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Oslo gate	1 min	0.1 km
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110		
Oslo Hospital	6 min	0.5 km
Linje 13, 19		
Grønland	11 min	0.9 km
Linje 1, 2, 3, 4, 5		
Oslo S	15 min	1.2 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	36 min	

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	5 min	0.4 km
303 elever, 21 klasser		
Tøyen skole (1-7 kl.)	13 min	1 km
351 elever, 17 klasser		
Vahl skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
199 elever, 13 klasser		
Jordal skole (8-10 kl.)	11 min	0.9 km
616 elever, 46 klasser		
Sofienberg skole (8-10 kl.)	24 min	2 km
429 elever, 30 klasser		
Hersleb videregående skole	17 min	
Heltberg gymnas	19 min	1.6 km
160 elever, 7 klasser		



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

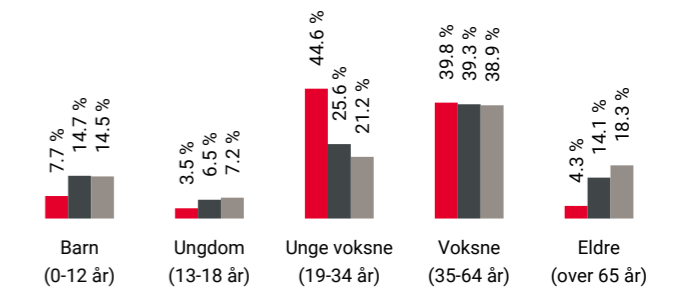
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## 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)	3 min	0.2 km
77 barn		
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	6 min	0.5 km
70 barn		
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
36 barn		

## Dagligvare

Joker Gamlebyen	2 min	
Søndagsåpent		0.2 km
Matkroken Schweigaardsgate	4 min	
Søndagsåpent		0.3 km

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

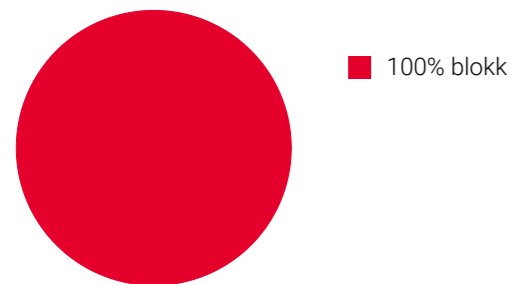
**Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 74/100

**Matvareutvalg**  
Stort mangfold 74/100

## Sport

- Ruinparken balløkke  
Ballspill 5 min 0.4 km
- Gamlebyen skole  
Ballspill 5 min 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.»

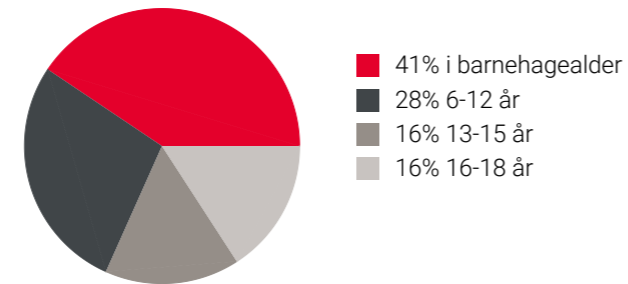
Sitat fra en lokalkjent



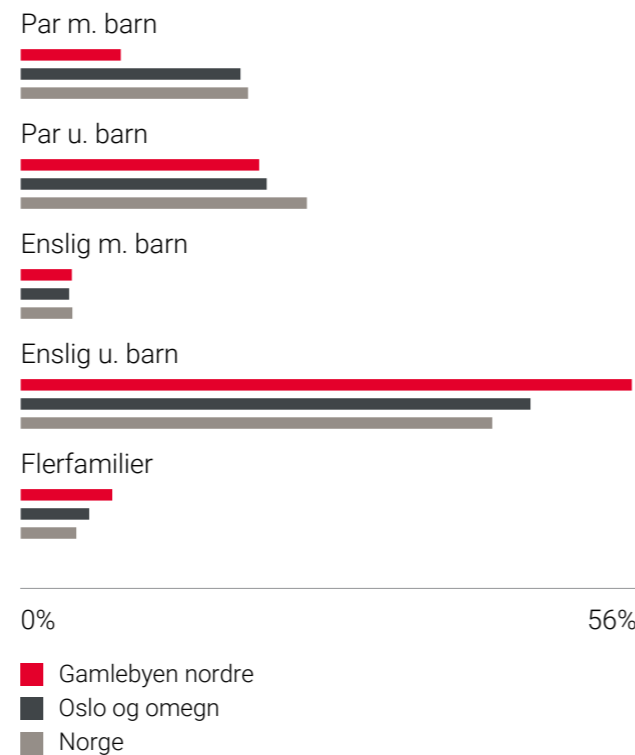
## Varer/Tjenester

- Grønland Basar 8 min
- Vitusapotek Grønland Basar 9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

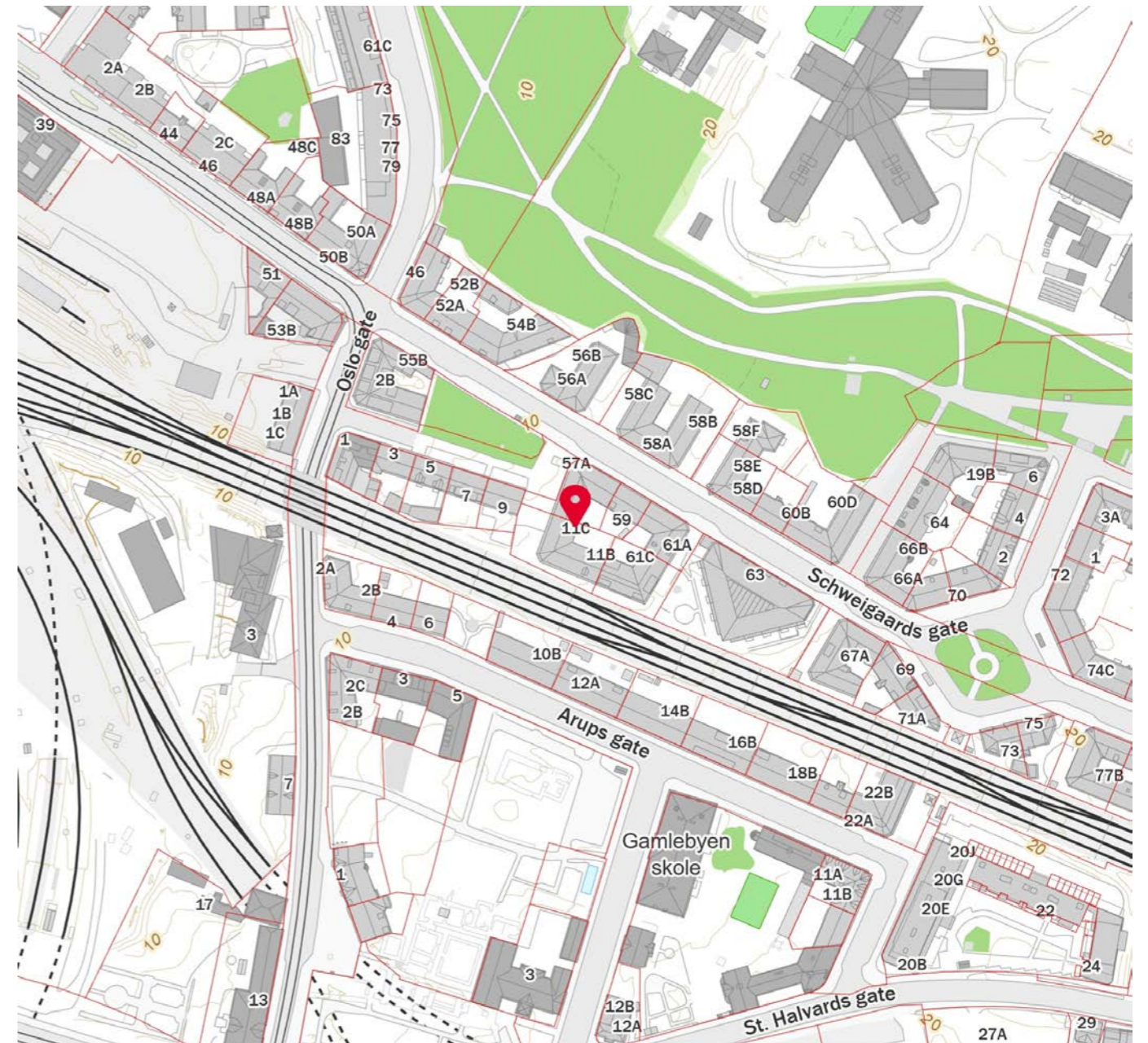
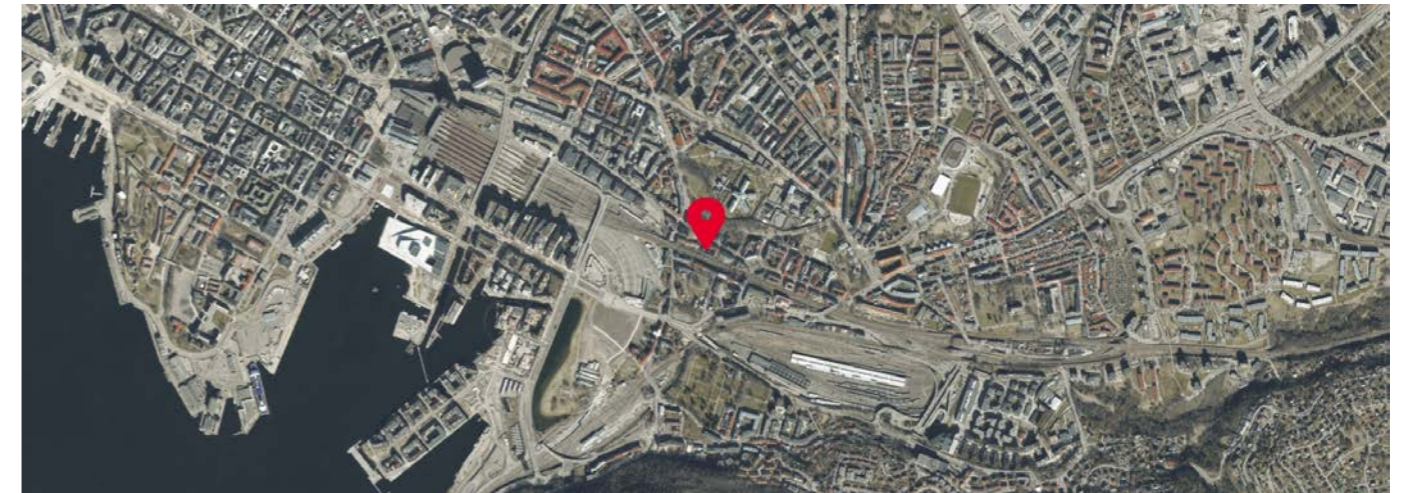


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## 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 eigeendom (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-antennene 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. Veggglamper, 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Munkegata 11C  
0656 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Martine Østdahl

**Telefon:** 941 81 778  
**E-post:** martine.ostdahl@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre