

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MUNKEDAMSVEIEN 84 B, 0270 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 153 Seksjon: 12

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 14/02/2026

Utskriftsdato: 16/02/2026

Oppdragsnummer: 98938

Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG

ml@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Slipt gulvoverflater.
- Malt overflater.
- Ny kjøkkenfronter.
- Lagt flis på flis i bad.
- Installert Plejd.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Audun Astrup Bakke
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Audun Astrup Bakke , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 153 Seksjon: 12
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1223.2 m²
 Eierbrøk seksjon: 80 / 1438
 Hjemmelshaver: Audun Astrup Bakke
 Adresse: Munkedamsveien 84 B, 0270 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	15/02/2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.			
Ambita infoland	13/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	74	0	0	6
Sum bolig:	74	5	0	6
Sum BRA:	79			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i entre og til ca. 22 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Leilighetens hovedstoppekraner for varmtvann er lokalisert i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det mangler stoppekran for kaldtvann i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørøplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørøplet.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom. Elektrisk avtrekk i bad.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2016/2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom og entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
	Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang.
	Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 02.02.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
	Følgende spørsmål er stilt eier: <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2016.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i bolig? 2023.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2016/ 2017. Det er lagt flis på flis i 2025. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på flis på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
	Ifølge eier ble det lagt flis på flis på badet i 2025. Når det legges flis på flis, er det vanskelig å kontrollere tilstanden på underliggende fliser og membran. Eventuelle feil eller skader under de nye flisene vil derfor ikke være synlige.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i himling.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 11.02.26

Boligopplysninger

Seksjon: 12
Boligselskap: SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84 B
Adresse: Munkedamsveien 84 B, 0270 OSLO
Areal:
Eier(e): Audun Astrup Bakke

Bolignr.: H0305
Etasje: 3.etg

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	4 372	4 372	4 372	4 372	4 372	4 372
Fyring	2 189	2 189	2 189	2 189	2 189	2 189
Kabel TV	514	514	514	514	514	514
Total	7 075	7 075	7 075	7 075	7 075	7 075

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap: SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84 B (orgnr. 983548776)
Antall enheter: 24
Styrets e-post: munkedamsveien84b@gmail.com
Styreleder: Kim Martinsen (98204223)
Forsikring: Protector Forsikring (Polise 3221395)
Festet tomt: Nei
Gnr/Bnr: 211/153
Dyrehold: Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld: kr 10 359,00
Formue: kr 31 038,00

Andre inntekter: kr 561,00
Utgifter: kr 147,00

Merknader

I følge husordensreglene har dyreeiere et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere.

Hver seksjon har tidsbegrenset rett til å bruke en parkeringsplass. Se vedtektenes §16 for mer informasjon. Det betales ikke egen leie for parkeringsplassen. Hør med styret angående detaljer og tildeling av p-plasser.

I fellesutgifter inngår bl.a. kommunale avgifter, trappevask fellesområder, vaktmestertjenester, forsikring for bygget, grunnpakke Telia kabel-TV, forretningsførsel, brennstoff til oljefyr (NB! Seksjon 21-24 betaler ikke for fyringsolje).

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøper, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.

Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.

Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.

Salgspris for seksjonen.

Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m²).

Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvise seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt.

Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 84B

Sist endret på årsmøte 7. april 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Munkedamsveien 84B, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 153 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. oktober 2002.

Sameiet består av 24 boligseksjoner, og har org.nr: 983 548 776

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Parkeringsplasser

Det er eksklusiv bruksrett til den tildelte/valgte p-plass i fem år (fra 09.03.2016 som vedtatt på årsmøte for 2015) i henhold til eierseksjonslovens § 19 femte ledd, som gir en eller flere seksjonseiere en eksklusiv tidsavgrenset bruksrett over deler av fellesarealet. Endring av punkt 2.5 i sameiets vedtekter kan kun gjøres på sameiets årsmøte. Eksklusiv bruksrett til tildelte/valgte p-plasser var fornyet for 5 år i 2021, og kan endres/forlenges på årsmøte i 2026.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen i henhold til oppdelingsbegjæring av 16/10-2002, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Nettoareal fremkommer slik:

Andel	22/1438:	Seksjon nr. 5, 10, 15, 20.
Andel	44/1438:	Seksjon nr. 23, 24.
Andel	61/1438:	Seksjon nr. 21, 22.
Andel	63/1438:	Seksjon nr. 3, 4, 8, 9, 13, 14, 18, 19.
Andel	79/1438:	Seksjon nr. 1, 6, 11, 16.
Andel	80/1438:	Seksjon nr. 2, 7, 12, 17.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Det presiseres at denne vedlikeholdsplikten også gjelder radiatorene i leilighetene inkludert røropplegg fra forgreningspunkt. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Vedlikehold og oppussing

NB! Før vedlikeholdsarbeide eller oppussing settes i gang SKAL styre informeres.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Husordensregler

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Disse skal vedlegges innkallingen og vedtas på årsmøte.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
[f) og g) kan benyttes fra 1.7.21]
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierne råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Registrering av sameiere, salg og utleie

Ved salg og utleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

I forbindelse med innflytting eller utleieforhold vil seksjonseier bli belastet med et gebyr fra forretningsfører til dekning av kostnader ved utskifting av skilt til dør, ringeklokke og postkasse. Forretningsfører vil sende ut et skjema til seksjonseier for innhenting av opplysninger om navn, og bestille skiltene. Gebyret skal være på en størrelse som dekker de faktiske kostnadene.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte, samt et opplysningsgebyr til eiendomsmegler som betales av sameier som selger.

Gebyrets størrelse godkjennes av styret.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Signatur fra de som signerer årsmøteprotokollen:

Munkedamsveien 84 B - Vedtekter 07.04.25.pdf

Navn

Haugan, Jan Andreas

Dato

2025-05-04


Navn

Martinsen, Kim Erik

Dato

2025-07-04

Identifikasjon

 **bankID** Haugan, Jan Andreas

Identifikasjon

 **bankID** Martinsen, Kim Erik



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg

Dato: 11.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526631
61898/ EIKJSA

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 153

Vi viser til bestilling av 20260210 for MUNKEDAMSVEIEN 84B.

GNR. 211 BNR. 153

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.02.1950.

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

1224 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



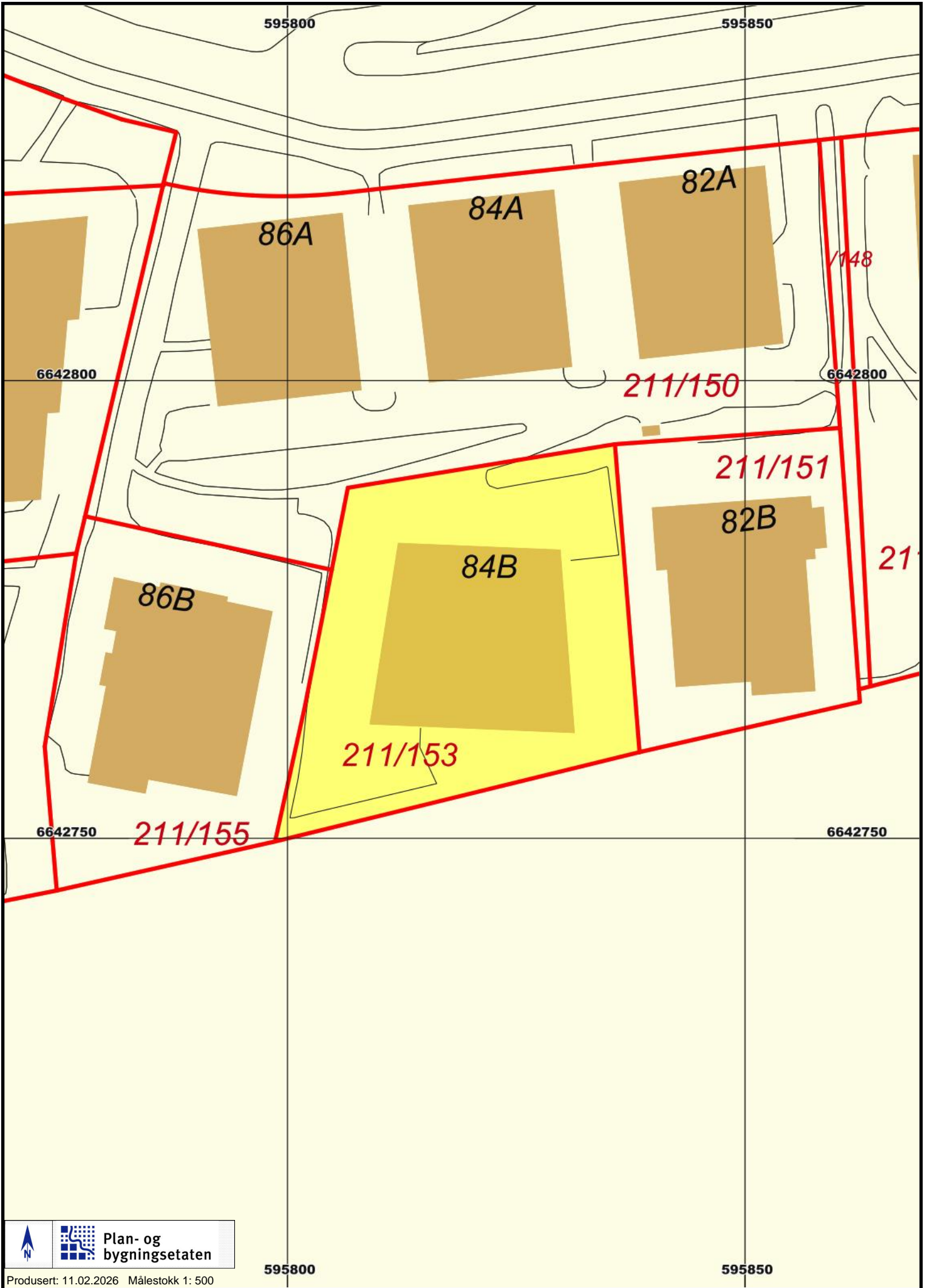
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



595800

595850

86A

84A

82A

148

6642800

211/150

6642800

211/151

82B

21

86B

84B

211/153

6642750

211/155

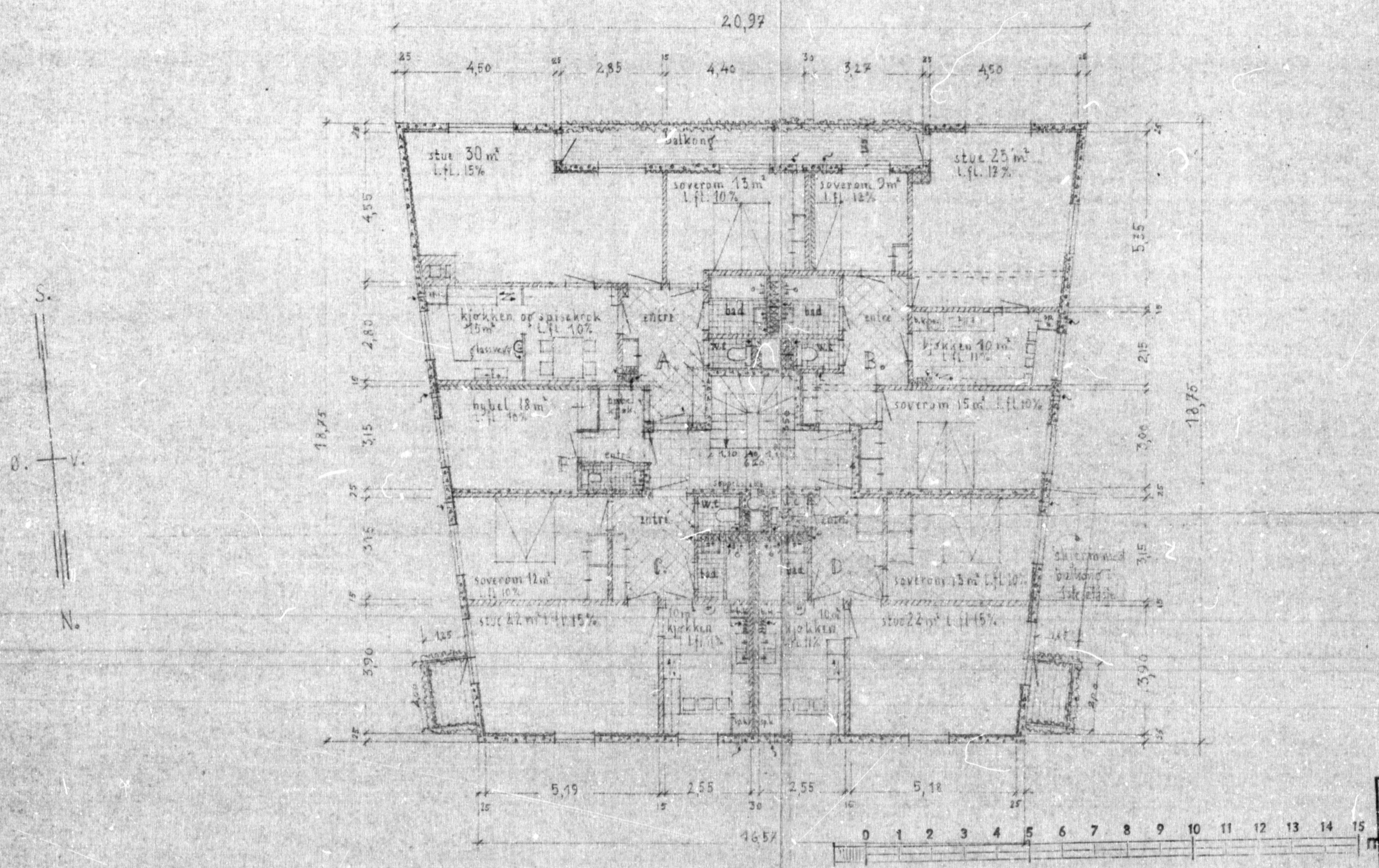
6642750

595800

595850



Plan- og bygningsetaten



Munkedamsveien 84 B.

Plan av 1. 2. 3. 4. etasje : Mal 1:100

Brutto grunnflate 337,5 m²

- A. brutto gr. fl. 80 m².
- B. " " 80 " "
- C. " " 71,5 " "
- D. " " 71,0 " "
- E. " " 25,0 " "

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 DEC 1953
Arvid Lindboe

17616 10 NOV. 1953

Munkedamsveien 84 B.

Mal 1:100

Arvid Lindboe

Generalsplan.

ARILD LINDBOE ARKITEKT F.M.A.L.

1831

SAMEIET MUNKEDAMSVN. 84 B

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 1. juli 2021

§ 1

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på boligsameiets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligsameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Seksjonseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre boligsameiets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene ansees som misligholdelse av sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 2

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Alt vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeide i den enkeltes seksjon eller på fellesarealene som innebærer banking, haking, drilling og slåing i vegger, tak eller gulv; som man må forstå vil forstyrre naboene, skal kun foretas på virkedager i vanlig arbeidstid, det vil si mellom kl. 08:00 og kl. 17:00 på mandag til fredag. Eventuelt mellom kl. 12:00 og kl. 15:00 lørdager.

Dersom arbeidet også involverer fellesarealene som for eksempel boring i vegg i oppgang til/fra leilighet, eller midlertidig bruk av fellesarealer i forbindelse med oppussing, så er det seksjonseiers ansvar å påse at fellesarealene settes i den stand som de var før arbeidet ble påbegynt.

NB! Før vedlikeholdsarbeide eller oppussing settes i gang **SKAL** styre informeres.

Under ingen omstendighet må man hensette materialer til bruk ved oppussing eller avfall og ting som skal kastes, på fellesarealene innvendig eller utvendig.

Man må varsle på forhånd ved skriftlig beskjed til Sameiet dersom vannet må stenges i forbindelse med rørleggerarbeide i en seksjon.

§ 3

Det er rydde-dugnad om våren. Sameierne oppfordres til å delta aktivt på dugnaden som blir forhåndsannonsert i god tid.

SAMEIET MUNKEDAMSVN. 84 B

HUSORDENSREGLER

§ 4

Den enkelte seksjonseier kontakter ved behov borttauingsfirma, dersom noen parkerer ulovlig på seksjonseiers p-plass.

§ 5

Boligsameiets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises alminnelig renslighet. Styret plasserer ut benk og bord i forhagen, som er til felles benyttelse om sommeren. Det er ikke ønskelig eller tillatt for seksjonseiere i tillegg å plassere ut egne benker/bord/stoler eller andre gjenstander i forhage/fellesarealer, som er til sjenanse fordi det hindrer de andre seksjonseierne fri bruk av felles forhage/fellesarealer. Sameiet har to søppelkasser for husholdningsavfall som står i søppelhuset og to papirdunker ved siden av. Søppelkassene er kun for vanlig husholdningsavfall og papirdunkene for papiravfall. Andre typer avfall og ting som skal kastes må sameier selv kjøre bort til kommunal søppellevering, eller kaste i konteiner under dugnad om våren i sameiet, det skal under ingen omstendighet kastes/hensettes i eller ved søppelkassene, eller i kjelleren/fellesareal. Sameierne plikter å fordele og kaste søppel, slik renovasjonsetaten krever, og opplyser om. Branndetektorene må ikke tildekkes eller skruses på. Skader som går på forsikringen på gården skal meldes direkte til styret. Dersom det ikke skjer skal egenandelen ved skade trekkes direkte fra i oppgjør mellom forsikringsselskap og beboer.

§ 6

Dyreiere har et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere.

§ 7

I fellesrommene må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. Under ingen omstendighet må møbler, madrasser eller annet plasseres/hensettes/lagres i oppgang, kjeller eller fellesareal, det er brannfarlig. På sykkel og barnevognparkering i kjelleren skal det ikke oppbevares andre gjenstander. Dette kan i så fall bli fjernet fortløpende av vaktmester. Hver enkelt sameier har ansvar for at det er orden utenfor egen inngangsdør. Hver sameier er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslange eller pulverapparat i egen seksjon, og at røykdetektor i seksjonen ikke skruses av eller tildekkes. Det er krav om kontroll og årlig risting av pulverapparater. Brannfarlig gass eller væske må ikke lagres i kjellerbod.

§ 8

Beboerne plikter å være aktsomme så de ikke påfører sameiets eller andre sameiernes eiendom skade gjennom oversvømmelse, brann eller lignende Leiligheten ~~MÅ~~ IKKE forlates når oppvask- og/eller vaskemaskiner er i bruk. Bdr

Leiligheten MÅ IKKE forlates om vinteren uten tilstrekkelig varme på.
Sikringsboksen til seksjonen skal være lukket igjen og låst.

§ 9

Det er IKKE tillatt å riste eller banke tepper eller lignende fra terrasser og balkonger.

§ 10

Beboerne plikter å ha navneskilt på inngangsdøren til leiligheten. De plikter også å sørge for

SAMEIET MUNKEDAMSVN. 84 B

HUSORDENSREGLER

skikkelige skilter på postkasse og ringeapparat.

§ 11

Det er ikke tillatt å montere opp noe form for utstyr med kamera som kan brukes til å overvåke fellesarealer utvendig eller innvendig i sameiet.

§ 12

Bestemmelser som gis av styret i rundskriv til beboerne, skal anses som midlertidige regler i ordensreglementet, inntil bestemmelsene blir behandlet vedtatt i sameiermøte. Informasjon til beboere som ikke sendes ut i referat fra styremøte, henges opp på oppslagstavla i oppgangen.

Vedtatt på årsmøte den 1, juli 2021

Signatur fra de som signerer årsmøteprotokollen:



Three handwritten signatures in blue ink are written over a horizontal line. The signatures are cursive and appear to be: 'Arvid Rindha', 'Tommy Rindha', and 'Vilhelm Rindha'.

Innkalling til ordinært årsmøte 07.04.2025 for Sameiet Munkedamsveien 84 B.

Møtested: Horell Gabels Hus

Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Ulovlig videoovervåking - rettslig forfølgelse

Sak 7: Vårrydding

Sak 8: Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

Sak 9: Tidlig innfrielse av sameiets lån

Sak 10: Vedlikeholdsfond

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styreleder Kim Martinsen velges til møteleder. Jan Haugan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot

Innkallingen godkjennes ikke.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024/2025 vedlegges og bes tatt til etterretning.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot

Årsmøtet tar ikke styrets årsrapport til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1.066.896 (mot budsjett kr 1.067.016)

Utgifter: kr 922.846 (mot budsjett kr 975.015)

Resultat: kr 139.849 (mot budsjett kr 78.001)

Årsregnskapet for 2024 samsvarer med budsjettet i svært stor grad, og vil gjennomgås på årsmøtet.

Regnskapet er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til fordeling i styret, men ikke styreleder, settes til kr 25.000. Styreleder fakturerer sitt honorar fortløpende, og i 2024 var det fakturert kr 48.143 (budsjett kr 60.000).

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 73.143, hvorav kr 48.143 allerede er utbetalt.

Mot

Styrets honorar godkjennes ikke.

Sak 5: Personvalg

Samtlige styremedlemmer, inkludert leder og vara, er på valg. Det sittende styret har fungert godt, og stiller videre, men endringer i kandidater og styresammensetning kan gjøres under møtet.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kim Martinsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tore Sinding Bekkedal
- Merete Borgen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Jan A. Haugan
- Magnus Hovda Bergersen

Sak 6: Ulovlig videoovervåking - rettslig forfølgelse

Saken gjelder ulovlig oppsatt videokamera som kan brukes til å overvåke og gjøre opptak av deler av fellesområdet ute, mot syd. Videoovervåkingen er ikke bare ulovlig, men også i strid med sameiets vedtekter. Seksjonseier har mottatt gjentatte krav om fjerning av kameraet, og saken har vært til behandling i konfliktrådet, men seksjonseier møtte ikke opp.

Neste skritt er rettslig forfølgelse, og styret er av den klare oppfatning at sameiet har en meget god sak. I den forbindelse er det nødvendig å innhente advokatbistand, og det er ikke sikkert at vår forsikring dekker alle kostnader. Hvis vi vinner saken vil motparten høyst sannsynlig bli dømt til å dekke sameiets sakskostnader, men styret ønsker årsmøtets godkjenning for ordens skyld.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Rettslig forfølgelse av ulovlig videoovervåking godkjennes i samsvar med forslaget.

Mot

Rettslig forfølgelse godkjennes ikke.

Sak 7: Vårrydding

Forslag fra Jan Haugan:

Sameiet beslutter at det skal avholdes en vårrydding i slutten av april 2025. Det besluttes videre at dette ryddearbeidet skal settes bort, og utgifter må da dekkes av fellesskapet. Det blir felleskost. Timekostnad for arbeidet settes til kr 260 x 2,5 timer vårrydding x 24 seksjoner = kr 15.600 i total kostnad. Det besluttes videre av sameiermøte at de sameierne som er med og utfører rydde-arbeidet slipper å betale sin del av felleskostnaden. De av sameierne som ikke stiller opp eller ikke sender stedfortreder blir fakturert ut felleskostnad for sin seksjon brøkmessig. Faktureringsgebyr legges på ved fakturering. Styret vil informere om dato for vårryddingen i god tid før den skal avholdes.

Alternativ 1

Forslaget godkjennes.

Mot

Forslaget godkjennes ikke.

Sak 8: Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

Forslag fra Jan Haugan til vedtak til avstemning på årsmøte vedrørende presisering i vedtekt 5. Vedlikehold.

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

På toppen av side 4 står det:

.....Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Forslag til vedtak nedenunder at vi legger til følgende presisering i dette avsnittet:

....Det presiseres at denne vedlikeholdsplikten også gjelder radiatorene i leilighetene inkludert røropplegg fra forgreningspunkt.

...Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikten.....

Alternativ 1

Vedtektsendringene godkjennes.

Mot

Vedtektsendringene godkjennes ikke.

Sak 9: Tidlig innfrielse av sameiets lån

Sak fra Jan Haugan vedrørende tidlig innfrielse av sameiets lån:

Sameiet tok opp et lån i 2021 når vi fikk utført arbeidet med å installere infrastruktur for el-ladere på sameiets parkeringsområde iht vedtak i årsmøte. Lånet er beregnet innfridd

sommeren 2026, iht betalingsplanen. Det gjenstår i underkant av kr 100.000 på dette lånet sommeren 2025 og jeg foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å innfri dette lånet sommeren 2025, dersom styret kommer fram til at det er mulig å gjøre dette, uten å måtte ekstrarakturere sameierne.

Sameiet vi da spare renteutgifter i ca 1 år. Og jeg foreslår videre at de pengene vi nå betaler a' konto hver måned i felleskost for nedbetaling av lån/renter som er ca. kr 77.000 i året rutes om til å dekke drift av gården (ikke fyring/bio olje). Det vil føre til at det vil gå lenger tid før styret må øke betaling av felleskost i en tid med fortsatt prisstigning på varer og tjenester. Eksempelvis så har kommunale avgifter gått kraftig opp de siste årene i Oslo, stiger fortsatt, og er forventet

å stige i årene framover. Eksempelvis så er samlet økning i gebyr for vann-og avløp i Oslo ca. 18 prosent i 2025 og er forventet å stige med over 63 prosent fram mot 2027 fra høsten 2024.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innfri resterende saldo på sameiets felles lån.

Mot

Forslaget godkjennes ikke.

Sak 10: Vedlikeholdsfond

Det har blitt uvanlig at eierseksjonssameier legger opp til betydelige vedlikeholdsfond, men temaet kommer gjerne opp når man står foran større vedlikeholdsarbeider. Styret anbefaler ikke at sameiet setter av betydelige summer til større vedlikehold, og det er flere grunner til dette:

1. Sameiet driver ikke med finansiell investering av seksjonseierne penger. Et vedlikeholdsfond vil derfor stå på en bankkonto, med synkende realverdi som sannsynlig resultat.
2. Styret har ikke lyst til å tvinge den enkelte seksjonseier til å spare på denne måten.

De seksjonseiere som syns at et vedlikeholdsfond kunne vært fint å ha, anbefales å opprette et eget privat fond. Dette har flere fordeler:

1. Den enkelte seksjonseier har frihet til å velge hvordan disse midlene skal plasseres.
2. Man tar med seg sitt eget vedlikeholdsfond når man flytter.

Med dette har styret minnet om hvor enkelt det er å opprette sitt eget vedlikeholdsfond.

Orienteringssak ★ Styrets innstilling

Kun til orientering

Styrets årsrapport for 2024

Sameiet Munkedamsveien 84 B, 0270 Oslo

STYRET

Sameiet har i 2024/25 hatt følgende styre:

Styreleder: Kim Martinsen
Styremedlemmer: Tore Sinding Bekkedal og Merete Borgen
Varamedlemmer: Jan A. Haugan og Magnus Hovda Bergersen

VALG

Styremedlemmer og styreleder var valgt for 2 år i 2023, og er på valg i år. Varamedlemmer var valgt for 1 år i 2024, og er på valg i år.

REVISOR

BDO AS

VAKTMESTER

Laro Eiendomsservice v/Robin Pedersen.

REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRSEL

PHM Forvaltning AS v/Pål Andreas Martin. Sameiet har ikke byttet forretningsfører. Sefbo byttet navn til PHM i 2024.

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med tilhørende noter et riktig inntrykk av virksomhetens økonomi og resultat, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 139.849(overskudd) mot budsjettert kr 78.001(overskudd).

ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

BYGG OG EIENDOM

Sameiet består av 24 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 211 og bruksnummer 153 i Oslo kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 983 548 776.

FORSIKRING

Sameiets bygningsforsikring er i Protector Forsikring. Styret flyttet forsikringen fra If til Protector høsten 2024, og har redusert premien med ca kr 40.000 per år. Alle skader skal meldes via styret.

EIERSKIFTER

Det har vært 1 eierskifte i 2024, og foreløpig 1 eierskifte i 2025.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt 3 fysiske styremøter siden ordinært årsmøte 2024, og har løpende kontakt via e-post og telefon utenom styremøtene. Styret har behandlet saker vedrørende vedlikehold, sikring av eiendommen ved ekstremvær, økonomi/budsjett/likviditetsstyring, ulovlig oppsett av videokamera, og ellers saker av praktisk karakter knyttet til den daglige driften. Styrets medlemmer samarbeider godt.

Oslo, 12.3.2025

Kim Martinsen
Styreleder

Merete Borgen
styremedlem

Tore Sinding Bekkedal
styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		865 200	772 488	865 200	865 200
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		123 840	110 602	123 900	131 200
Inntekter renter/ avdrag lån		77 856	69 568	77 916	77 916
Andre inntekter	1	0	123 752	0	0
Sum inntekter		1 066 896	1 076 410	1 067 016	1 074 316
Kostnader					
Lønn	2	28 525	74 020	28 525	28 525
Kommunale avgifter		180 147	154 619	215 000	200 000
Strøm og varme		83 792	89 081	82 000	90 000
TV og bredbånd		124 957	118 515	120 000	131 200
Andre driftskostnader	3	37 949	12 666	29 490	27 300
Vaktmester og renhold	4	182 152	171 903	186 000	180 000
Reparasjon og vedlikehold	5	25 485	34 054	50 000	65 000
Honorarer	6	142 521	134 573	149 000	153 000
Forsikring		117 317	110 850	115 000	76 000
Sum kostnader		922 846	900 282	975 015	951 025
Driftsresultat		144 050	176 128	92 001	123 291
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 104	191	0	0
Finanskostnader		11 305	13 377	14 000	12 000
Sum finans	7	-4 201	-13 186	-14 000	-12 000
Resultat		139 849	162 942	78 001	111 291

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	6 999
Forskuddsbetalte kostnader		114 861	177 831
Sum fordringer	8	114 861	184 829
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	314 705	302 025
Sum omløpsmidler		429 566	486 854
Sum eiendeler		429 566	486 854

Sameiet Munkedamsveien 84 B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	83 128	83 128
Årets resultat		139 849	0
Sum egenkapital		222 977	83 128
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	116 546	176 840
Sum langsiktig gjeld		116 546	176 840
Leverandørgjeld		8 046	150 794
Påløpte renter	12	716	1 051
Påløpte kostnader	12	8 851	9 655
Annen kortsiktig gjeld	12	72 429	65 386
Sum kortsiktig gjeld		90 043	226 886
Sum egenkapital og gjeld		429 566	486 854

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Munkedamsveien 84 B

Kim Erik Martinsen
Styrets leder

Merete Borøen
Styremedlem

Tore Sindinø Bekkedal
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstraordinær innbetaling	0	90 000	0	0
Refusjoner skade	0	31 979	0	0
EL-bil avgift	0	1 773	0	0
Sum andre inntekter	0	123 752	0	0

Note 2 Lønnskostnader

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie av lokaler	4 100	0	0	5 000
Lyspærer og batterier	218	1 500	0	0
Brannalarmavtale	19 068	0	0	0
Dugnadsrelaterte kostnader	0	0	5 000	5 000
Driftsmateriale	0	600	0	1 000
Rekvisita	3 337	1 406	0	5 000
Data/EDB-kostnad	2 235	2 235	0	0
Porto	129	0	0	500
Dokumentproduksjon	2 653	2 144	4 500	0
Huseiernes Landsforbund	2 130	1 990	1 990	2 200
Øredifferanser	2	3	0	0
Bank og kortgebyrer	3 573	2 668	3 000	3 600
Annen kostnad	500	120	15 000	5 000
Purregebyrer	5	0	0	0
Sum andre kostnader	37 949	12 666	29 490	27 300

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	53 775	53 775	58 000	60 000
Avfall og deponikostnader	9 659	0	6 000	8 000
Snørydding/strøing/feiing	35 764	31 175	36 000	36 000
Vaktmestertjenester	77 016	73 935	86 000	66 000
Vaktmestertjenester tillegg	5 938	13 019	0	10 000
Sum vaktmester og renhold	182 152	171 903	186 000	180 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	0	0	25 000	50 000
Vedlikehold utendørs	2 737	0	25 000	5 000
Vedlikehold porttelefon	0	623	0	0
Vedlikehold kjeller	0	12 750	0	0
Vedlikehold elektrisk	749	0	0	0
Vedlikehold dører/låser	7 738	0	0	5 000
Vedlikehold vann/avløp	14 261	0	0	5 000
Vedlikehold vaskeri	0	7 494	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	13 188	0	0
Sum vedlikehold	25 485	34 054	50 000	65 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	11 705	8 643	9 000	12 000
Honorar ekstern styreleder	48 143	48 750	60 000	63 000
Forretningsførsel fast	73 703	70 833	74 000	78 000
Forretningsførsel diverse	3 144	672	0	0
Styreportal	5 827	5 676	6 000	0
Sum honorar	142 521	134 573	149 000	153 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt felleskostnader	92	85	0	0
Renteinntekter bank	7 012	1	0	0
Annen finansinntekt	0	105	0	0
Sum finansinntekter	7 104	191	0	0
Annen rentekostnad	17	0	0	0
Renter DnB 1636.47.11925	11 288	13 377	14 000	12 000
Sum finanskostnader	11 305	13 377	14 000	12 000
Sum finans	-4 201	-13 186	-14 000	-12 000

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-12 640	1 402
Fordringer felleskostnader	0	6 999
Motkonto 1500	12 640	-1 402
Sum kundefordringer	0	6 999
Inntekter fyring	-403 248	0
Kostnader fyringsolje	217 395	0
Vedlikehold fyring	85 433	0
Forskuddsbetalt fyringsolje	107 633	106 457
Forskuddsbetalte kost.	107 649	71 374
Sum andre fordringer	114 861	177 831
Sum fordringer	114 861	184 829

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 107 662 og sparekonto kr 207 043,25

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	83 128	-79 814
Årets resultat	139 849	162 942
Egenkapital 31.12	222 977	83 128

Note 11 Langsiktig gjeld

DnB (Lån ladeanlegg)

Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2021	300 000	
Nedbetalt tidligere	123 160	
Nedbetalt i år	60 294	
Lånesaldo 31.12		116 546

Beregnet innfrielsesdato: 15.10.2031

Sum langsiktig gjeld **116 546**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	716	1 051
Annen påløpt kostnad	8 851	9 655
Forskuddsbet. felleskostn.	12 640	5 597
Avregning brenselregnskap	59 539	59 539
Fakturagebyrer	250	250
Sum annen kortsiktig gjeld	81 997	76 092

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	259 968	154 297
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	139 849	162 942
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-60 294	-57 271
B. Årets endring i disponible midler	79 555	105 671
C. Disponible midler 31.12	339 523	259 968

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

Nabolagsprofil

Munkedamsveien 84B - Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	5 min	0.4 km
Observatoriegata Linje 21	6 min	0.4 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min	1 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	14 min	1.1 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	16 min	1.3 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min	0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min	1.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min	2.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min	2.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	6 min	2.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min	0.6 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	9 min	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

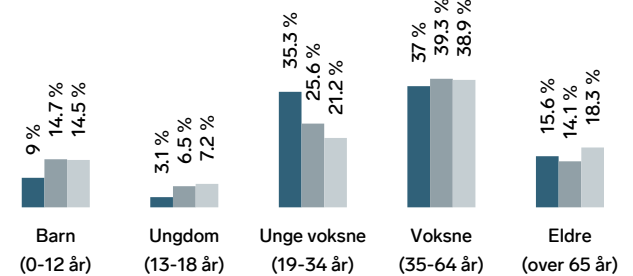
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 121 barn	2 min	0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 34 barn	3 min	0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 år) 21 barn	6 min	0.5 km


Dagligvare


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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

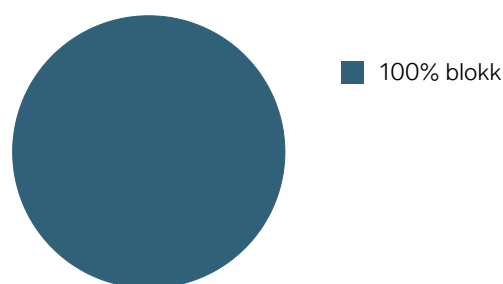
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Reichweins plass balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  SATS Solli plass 9 min 
-  Studio Jobbsprek 10 min 

Boligmasse



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

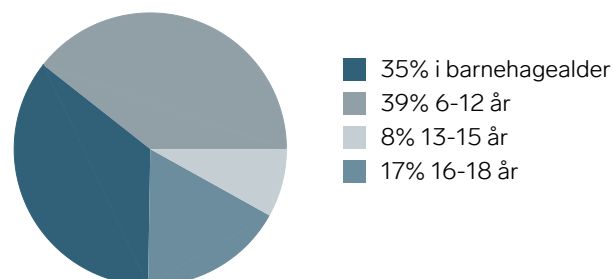
Sitat fra en lokalkjent



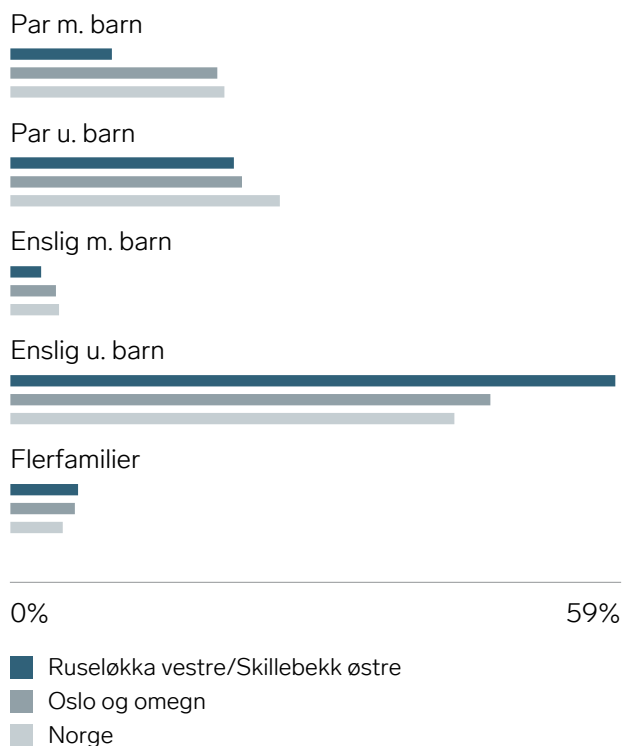
Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 10 min 
-  Boots apotek Solli 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

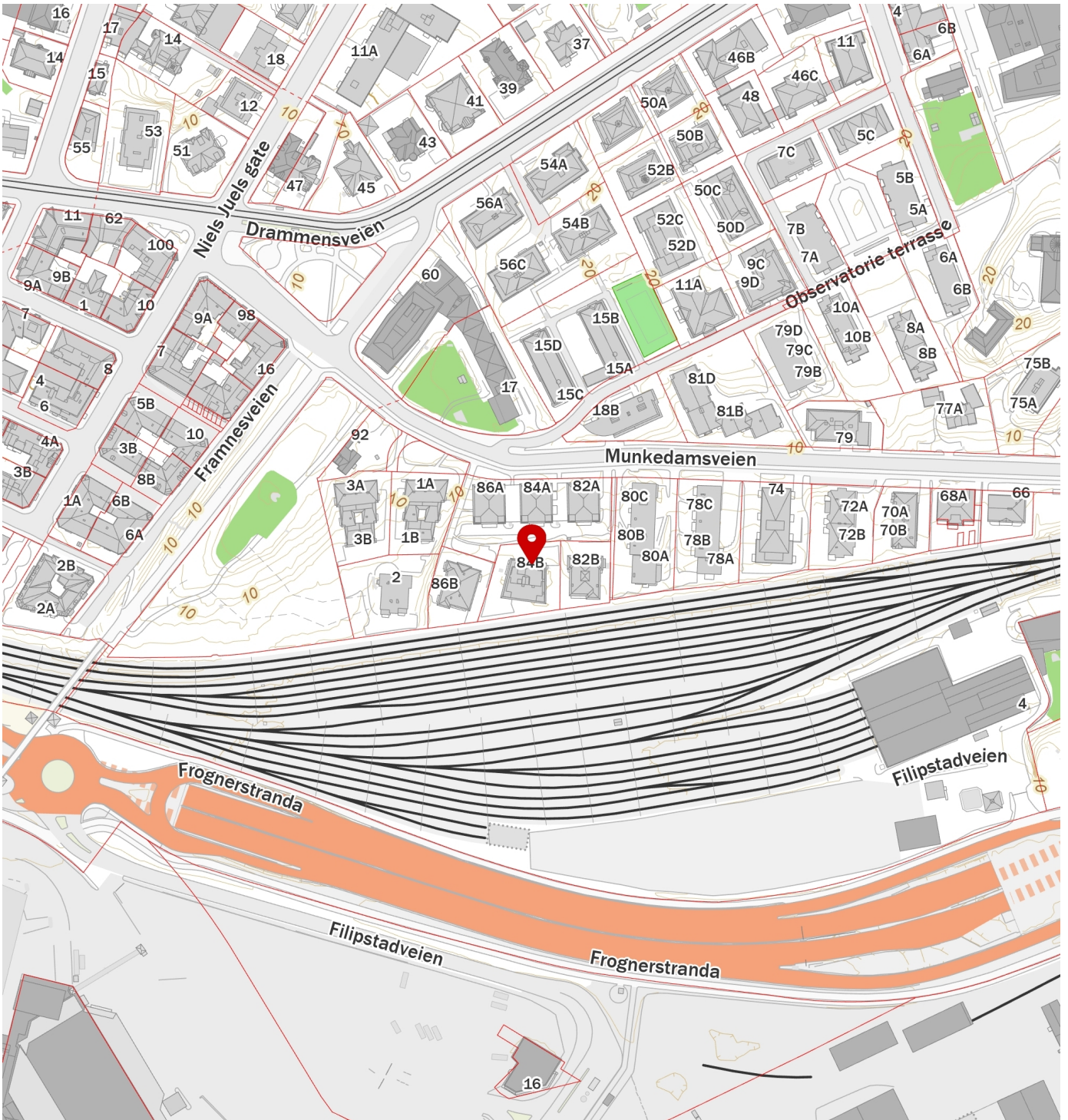
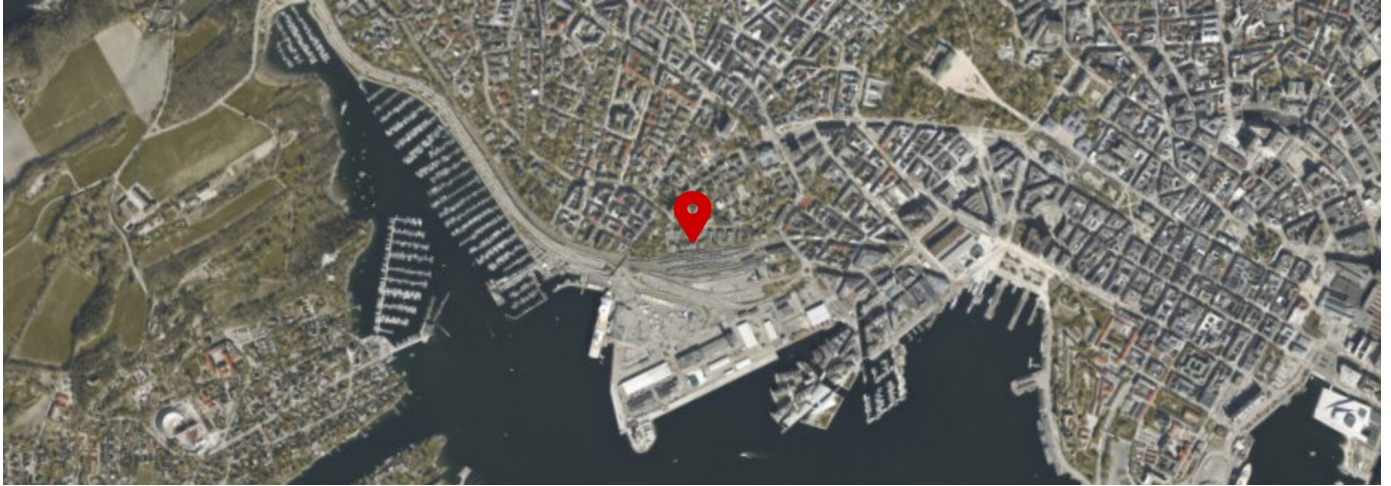


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Sameiet Munkedamsveien 84 B

Protokoll for ordinært årsmøte 07.04.2025

14 av 24 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk, 10 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styreleder Kim Martinsen velges til møteleder. Jan Haugan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Innkallingen godkjennes ikke.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024/2025 vedlegges og bes tatt til etterretning.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Årsmøtet tar ikke styrets årsrapport til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1.066.896 (mot budsjett kr 1.067.016)

Utgifter: kr 922.846 (mot budsjett kr 975.015)

Resultat: kr 139.849 (mot budsjett kr 78.001)

Årsregnskapet for 2024 samsvarer med budsjettet i svært stor grad, og vil gjennomgås på årsmøtet.

Regnskapet er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til fordeling i styret, men ikke styreleder, settes til kr 25.000. Styreleder fakturerer sitt honorar fortløpende, og i 2024 var det fakturert kr 48.143 (budsjett kr 60.000).

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 73.143, hvorav kr 48.143 allerede er utbetalt.

Mot: 0 stemmer

Styrets honorar godkjennes ikke.

Sak 5: Personvalg

Samtlige styremedlemmer, inkludert leder og vara, er på valg. Det sittende styret har fungert godt, og stiller videre, men endringer i kandidater og styresammensetning kan gjøres under møtet.

Styreleder (2 år)

Kim Martinsen **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Tore Sinding Bekkedal **1. valg - enstemmig valgt**

Merete Borgen **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Jan A. Haugan 1. valg - enstemmig valgt

Magnus Hovda Bergersen 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Ulovlig videoovervåking - rettslig forfølgelse

Saken gjelder ulovlig oppsatt videokamera som kan brukes til å overvåke og gjøre opptak av deler av fellesområdet ute, mot syd. Videoovervåkingen er ikke bare ulovlig, men også i strid med sameiets vedtekter. Seksjonseier har mottatt gjentatte krav om fjerning av kameraet, og saken har vært til behandling i konfliktrådet, men seksjonseier møtte ikke opp.

Neste skritt er rettslig forfølgelse, og styret er av den klare oppfatning at sameiet har en meget god sak. I den forbindelse er det nødvendig å innhente advokatbistand, og det er ikke sikkert at vår forsikring dekker alle kostnader. Hvis vi vinner saken vil motparten høyst sannsynlig bli dømt til å dekke sameiets sakskostnader, men styret ønsker årsmøtets godkjenning for ordens skyld.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Rettslig forfølgelse av ulovlig videoovervåking godkjennes i samsvar med forslaget.

Mot: 0 stemmer

Rettslig forfølgelse godkjennes ikke.

Sak 7: Vårrydding

Forslag fra Jan Haugan:

Sameiet beslutter at det skal avholdes en vårrydding i slutten av april 2025. Det besluttes videre at dette ryddearbeidet skal settes bort, og utgifter må da dekkes av fellesskapet. Det blir felleskost. Timekostnad for arbeidet settes til kr 260 x 2,5 timer vårrydding x 24 seksjoner = kr 15.600 i total kostnad. Det besluttes videre av sameiermøte at de sameierne som er med og utfører rydde-arbeidet slipper å betale sin del av felleskostnaden. De av sameierne som ikke stiller opp eller ikke sender stedfortreder blir fakturert ut felleskostnad for sin seksjon brøkmessig. Faktureringsgebyr legges på ved fakturering. Styret vil informere om dato for vårryddingen i god tid før den skal avholdes.

Alternativ 1 - Vedtatt

Forslaget godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke.

Vår ryddingen settes til 29. april klokken 17:00

Sak 8: Vedtektsendring vedlikeholdsplikt

Forslag fra Jan Haugan til vedtak til avstemning på årsmøte vedrørende presisering i vedtekt 5. Vedlikehold.

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

På toppen av side 4 står det:

.....Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Forslag til vedtak nedenunder at vi legger til følgende presisering i dette avsnittet:

....Det presiseres at denne vedlikeholdsplikten også gjelder radiatorene i leilighetene inkludert røropplegg fra forgreningspunkt.

...Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikten.....

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtektsendringene godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Vedtektsendringene godkjennes ikke.

Sak 9: Tidlig innfrielse av sameiets lån

Sak fra Jan Haugan vedrørende tidlig innfrielse av sameiets lån:

Sameiet tok opp et lån i 2021 når vi fikk utført arbeidet med å installere infrastruktur for el-ladere på sameiets parkeringsområde iht vedtak i årsmøte. Lånet er beregnet innfridd sommeren 2026, iht betalingsplanen. Det gjenstår i underkant av kr 100.000 på dette lånet

sommeren 2025 og jeg foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å innfri dette lånet sommeren 2025, dersom styret kommer fram til at det er mulig å gjøre dette, uten å måtte ekstrafakturere sameierne.

Sameiet vi da spare renteutgifter i ca 1 år. Og jeg foreslår videre at de pengene vi nå betaler a' konto hver måned i felleskost for nedbetaling av lån/renter som er ca. kr 77.000 i året rutes om til å dekke drift av gården (ikke fyring/bio olje). Det vil føre til at det vil gå lenger tid før styret må øke betaling av felleskost i en tid med fortsatt prisstigning på varer og tjenester. Eksempelvis så har kommunale avgifter gått kraftig opp de siste årene i Oslo, stiger fortsatt, og er forventet

å stige i årene framover. Eksempelvis så er samlet økning i gebyr for vann-og avløp i Oslo ca. 18 prosent i 2025 og er forventet å stige med over 63 prosent fram mot 2027 fra høsten 2024.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innfri resterende saldo på sameiets felles lån.

Mot: 0 stemmer

Forslaget godkjennes ikke.

Sak 10: Vedlikeholdsfond

Det har blitt uvanlig at eierseksjonssameier legger opp til betydelige vedlikeholdsfond, men temaet kommer gjerne opp når man står foran større vedlikeholdsarbeider. Styret anbefaler ikke at sameiet setter av betydelige summer til større vedlikehold, og det er flere grunner til dette:

1. Sameiet driver ikke med finansiell investering av seksjonseiernes penger. Et vedlikeholdsfond vil derfor stå på en bankkonto, med synkende realverdi som sannsynlig resultat.
2. Styret har ikke lyst til å tvinge den enkelte seksjonseier til å spare på denne måten.

De seksjonseiere som syns at et vedlikeholdsfond kunne vært fint å ha, anbefales å opprette et eget privat fond. Dette har flere fordeler:

1. Den enkelte seksjonseier har frihet til å velge hvordan disse midlene skal plasseres.
2. Man tar med seg sitt eget vedlikeholdsfond når man flytter.

Med dette har styret minnet om hvor enkelt det er å opprette sitt eget vedlikeholdsfond.

Orienteringssak - Enstemmig vedtatt

Kun til orientering

Ordinært årsmøte 07.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Haugan, Jan Andreas

Dato

2025-04-09

Navn

Martinsen, Kim Erik

Dato

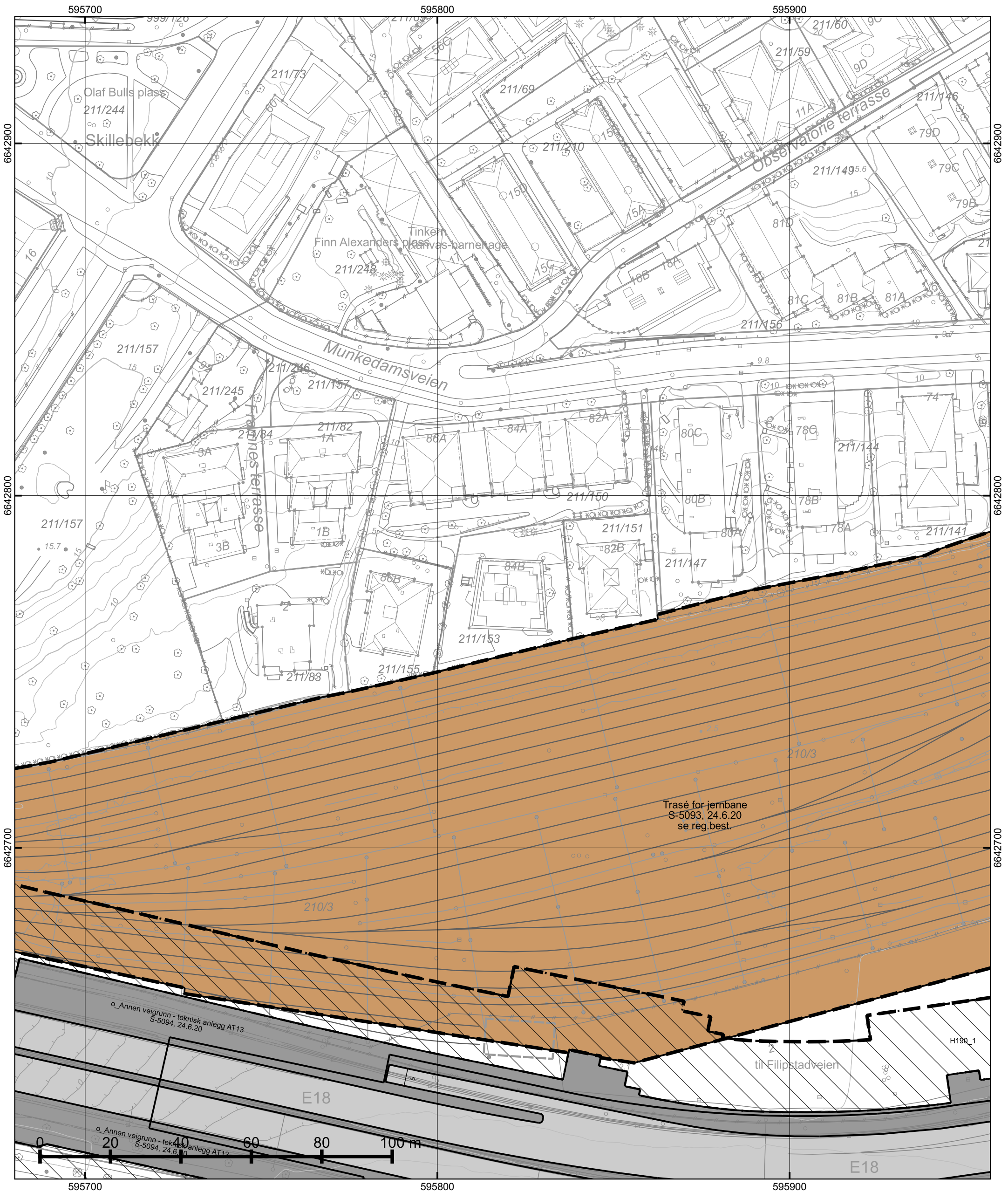
2025-04-08

Identifikasjon

 Haugan, Jan Andreas

Identifikasjon

 Martinsen, Kim Erik



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

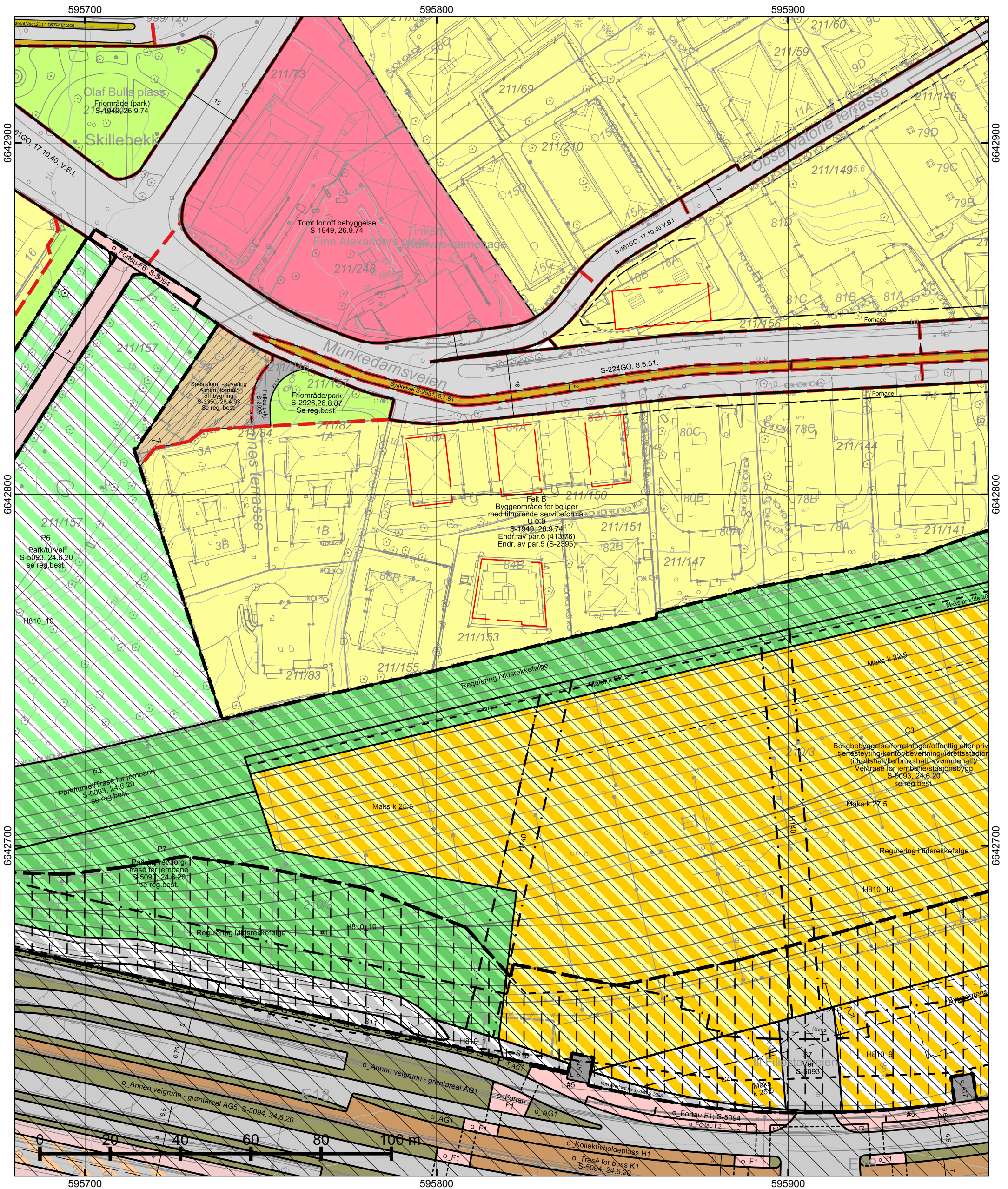
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153027/ 86526631	Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 84	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/153	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

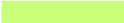




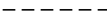


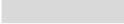











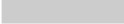
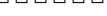
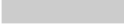

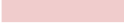

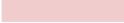














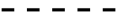





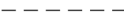






Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

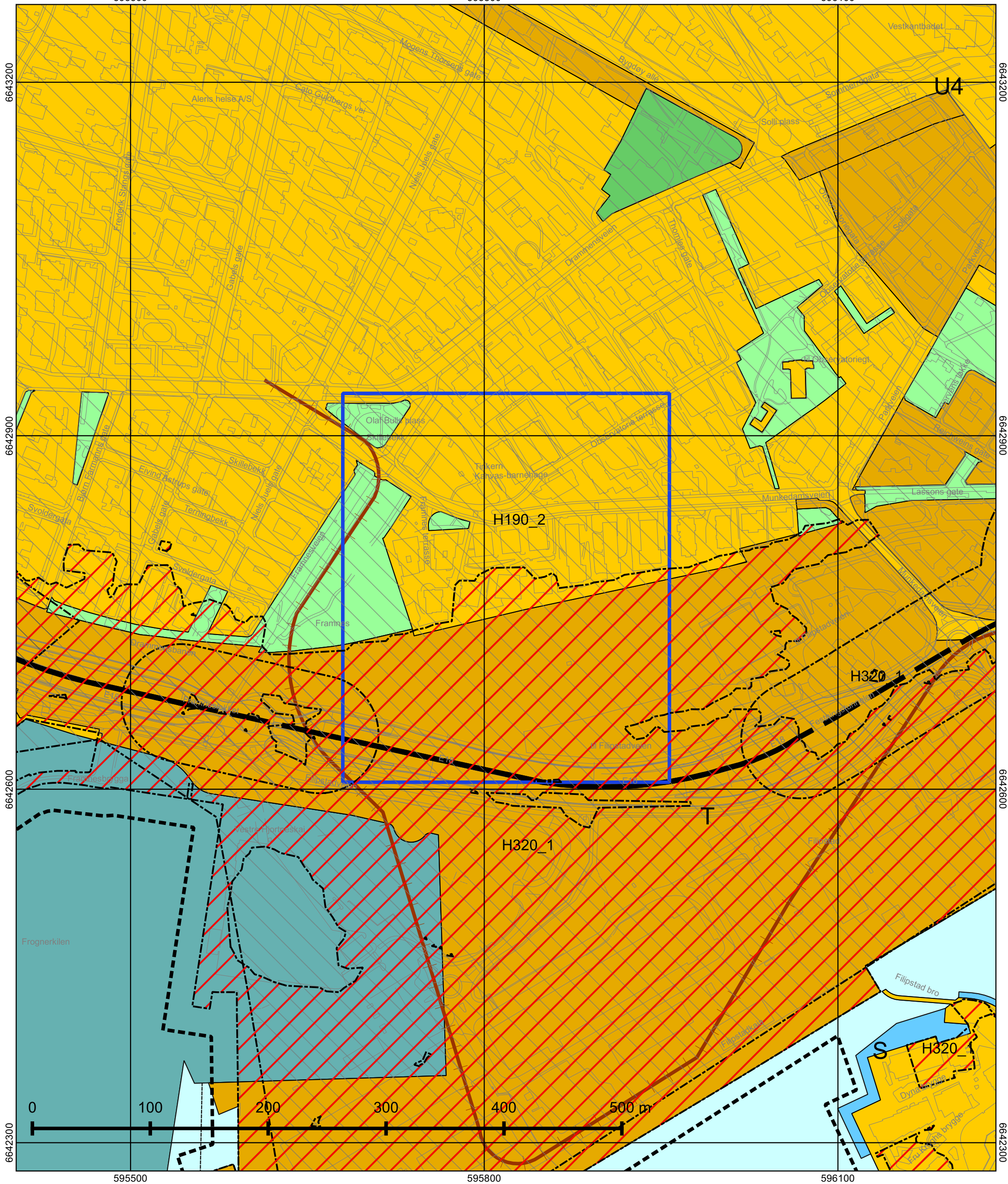
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 153027/ 86526631	Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 84	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/153	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert senterlinje
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert fotgjengerfelt
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Regulert stoyskjerm
	2010 - Veg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		Oppheving av eiendomsgrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Eksisterende tre som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2073 - Kollektivholdeplass		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	78 - Forhage		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		



Oslo

Dato: 11.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153027/86526631

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 1030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m²) må ikke overstige Husbankens arealgrenser. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilen ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsernes par 5 skal lyde:

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