



Meglerns verddivurdering

MUNKEDAMSVEIEN 84 A

& HOUELAND PARTNERS

Rapport utført av Houeland & Partners den 27.07.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Eirik Kjølstad Sandberg.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Munkedamsveien 84 A, 0270 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 211 BNR 150 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

6 350 000

0

Fellesgjeld

6 350 000

Totalt

129 592

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m ²	5 m ²	- m ²	7 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1992					

Fellesutgifter	3 339
Formue	3 237
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Munkedamsveien 84 A 65 m ² 1992 4. etg 2 sov	08.04.2025	8 700 000	9 075 000	0	9 075 000	139 615
2 Munkedamsveien 79 C 58 m ² 1972 3. etg 2 sov	13.05.2025	6 800 000	7 400 000	218 000	7 618 000	131 345
3 Munkedamsveien 79 B 54 m ² 1972 2. etg 2 sov	12.06.2025	6 950 000	6 850 000	202 000	7 052 000	130 593

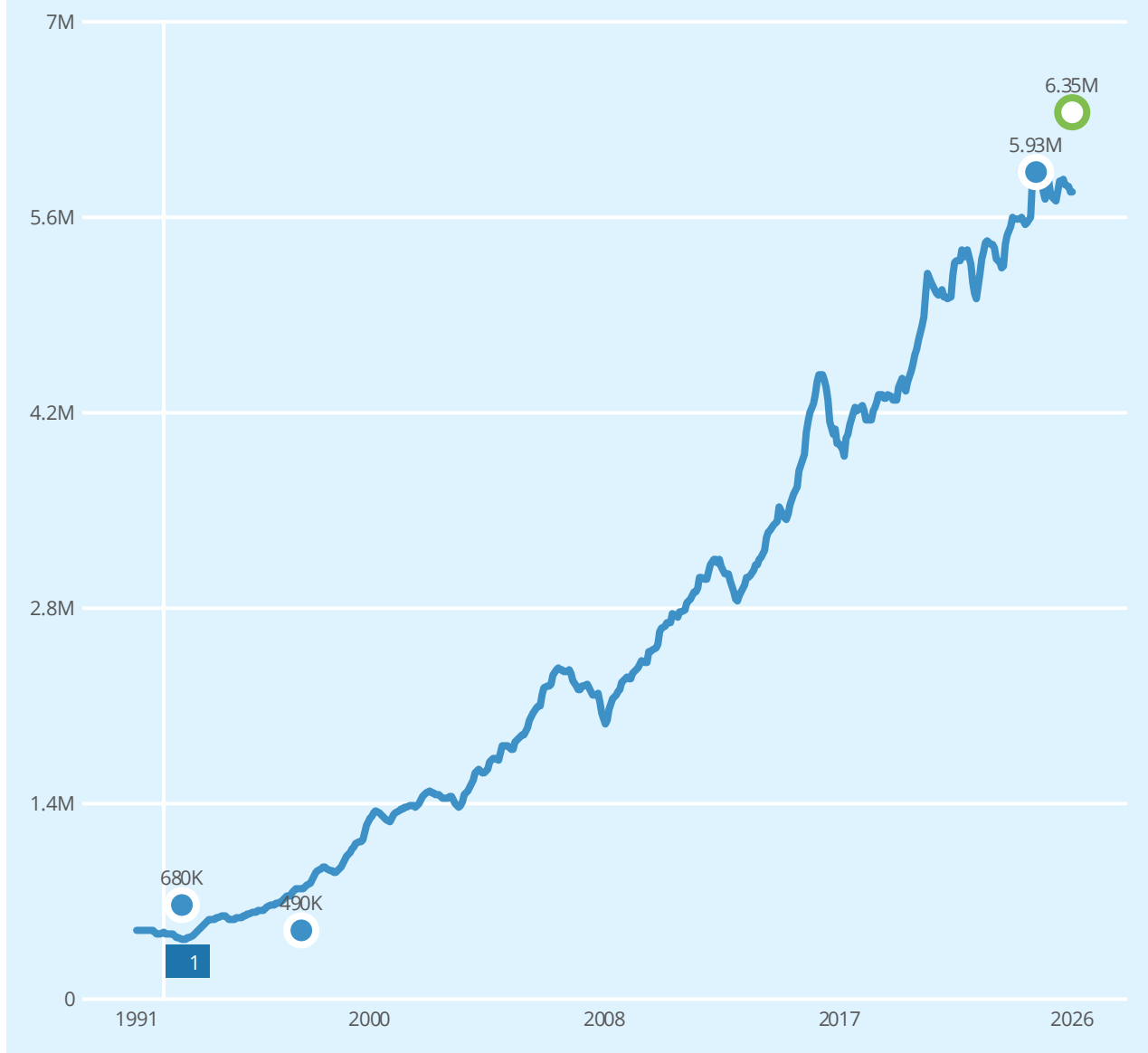
Velkommen til Munkedamsveien 84 A – en lys og gjennomgående 2-roms i 4. etasje med en arealeffektiv planløsning og fint utsyn. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har store vindusflater og utgang til egen balkong på hele 7 m². Boligen preges av delikate fargevalg og har en rolig og sentral beliggenhet.

Bygget har heis helt fra garasjekjelleren og opp til leiligheten, og til boligen medfølger egen plass med elbillader samt kjellerbod. Felleskostnadene inkluderer både TV og bredbånd samt avsetning til vedlikeholdsfond.

Beliggenheten er svært sentral, med kort vei til grøntområdet Tinkern, Solli plass og et rikt utvalg av kafeer, serveringssteder og gode kollektivforbindelser.



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
23.03.2025	31.03.2025	03.06.2025	5 800 000	5 925 000	0	5 925 000	
28.07.1997		28.07.1997	-	490 000	-	490 000	
07.01.1993		07.01.1993	-	680 000	-	680 000	
25.02.1992		25.02.1992	-	480 000	-	480 000	2

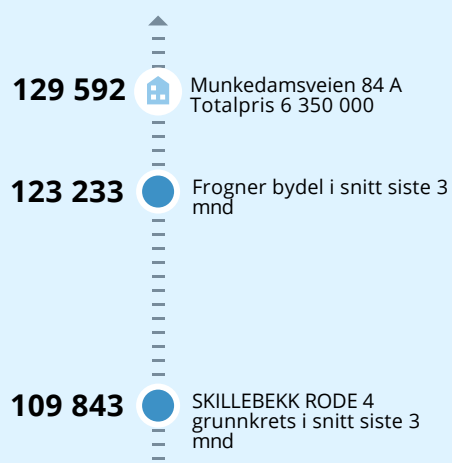
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Munkedamsveien 84 A

0270 OSLO

Gnr./Bnr.: 211/150

Oslo kommune

Rapportdato: 21.07.2026

Befaringsdato: 21.07.2026

Referansenummer: 15084352

Areal

Leilighet

Bruksareal: 54 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal: 54 m² (BRA-i: 49 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Andre Nordli



97535587

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.07.2026
Referansenummer	15084352
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-26-0057
Hjemmelshaver/selger	Lars Tore Heggem
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Lars Tore Heggem
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	21.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Munkedamsveien 84 A
Postnummer/sted	0270 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/150
Seksjonsnr.	30
Tomt	Eiet tomt: 2601 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1992		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet betongheller, sykkelstativer, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1992. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongelementer. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 35db samt kikkehull. Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer ved bruk av elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

4. etasje: Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilator	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	49			49	7
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	49	5		54	7
Total bruksareal: 54 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,41 meter.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladestasjon for elbil.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med malte flater og fliser. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømming under dør. Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tegn til riss i veggfliser ved veggmontert håndtak ved innerdør. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet vurderes til å være av kosmetisk betydning.

Det er registrert bom (hulromslyd) i flere gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Det registreres åpning rundt rørgjennomføringer til servanten og tettesjiktet i vegg. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tiliggende konstruksjoner.

Overgang mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber, samt avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelene erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelene er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 33,1 prosent, ved 25,7 celsius med duggpunkt på 8,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Oppsummert



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte malte fronter. Benkeplate med laminert overflate, og benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkur og armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber/glødde kobber-rør. Synlige avløpsrør av plast. Brannslange under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
 TG 1	Innredning	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilator	Kjøkkenventilator er av eldre dato og har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, noe som betyr at redusert funksjon bør påregnes. Konsekvens er at utskiftning/reparasjon i nær fremtid ikke kan utelukkes. Foreslått tiltak er oppgradering//utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber/glødde kobber-rør. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Varmtvannsbereder på ca. 100L (fra ukjent årstall) plassert under kjøkkenbenk.

 TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er funksjonstestet og fungerer på befaringstidspunktet, men har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at det foreligger usikkerhet knyttet til hvor lenge stoppekransen vil fortsette å fungere tilfredsstillende, før det kan oppstå redusert mulighet for å stenge av vannet ved behov eller andre feil. Foreslått tiltak er lokale tiltak, som utskiftning for å sikre fremtidig funksjon av bygningsdelen.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og teppefliser. Malte veggflater/malt tapet. Malte flater i himling. Glatte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 4.etasje	
	TG 1	4.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Leiligheten har yttervegger av betongelementer.

	TGIU	Helhetsvurdering	Yttervegger har begrenset inspeksjonsmulighet og er kun besiktiget via balkong/bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller avvik av betydning tilknyttet leilighetens yttervegger. Konsekvens kan være skader/avvik som ikke ble registrert grunnet begrenset inspeksjonsmulighet. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	------	------------------	---

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 35db samt kikkehull. Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

	TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
		Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 7 m2. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre og metall. Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverkets håndløper viser tegn til slitasje/malingsflass. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

André Nordli

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97535587

Egenerklæring

Munkedamsveien 84 A, 0270 OSLO

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Munkedamsveien 84 A

Postadresse

Munkedamsveien 84 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden august 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Heggem, Lars Tore

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 13103934

Egenerklæringsskjema

Name

Lars Tore Heggem

Date

2026-07-16

Identification



Lars Tore Heggem



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

Fjord Eiendomsmegling AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Att: Eirik Kjølstad Sandberg

Oslo, 14.07.2026

Deres ref: 199260057

Vår ref: 404-1-30

**Eiendommens navn: Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86
gnr 211 bnr 150snr 30 i OSLO kommune**

Adresse: Munkedamsveien 84 A, 0270 OSLO

Org. nr.: 990057974

**Selger: Heggem, Lars Tore
Naas, Gro**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 64110195

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Vedlikeholdsfond	kr	585,56
Kabel TV og Internett	kr	566,00
Heiskostnader	kr	107,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 080,00

Totalt	kr	3 338,56 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 3 237,00
Andel gjeld:	kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Magnus Smestad Aamodt
Mobil: 97165036
E-post: munkedamsveien@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Protokoll fra styremøte i Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og 86

Tittel: Styremøte 26/27-01

Dato: 04.06.2026 19:00

Sted: Hos Sidsel **Beskrivelse:**

Første styremøte for år 26/27. Styret videreføres med den samme styresammensetningen og ny varamedlem Pavlina Lucas. Arbeid utført siden sist styremøte: - Årsmøte for boligsameiet gjennomført. - Vårdugnad gjennomført, hvorav opprydning i sykkelbod er gjennomført som varslet. - Brannverntiltak gjennomført i uke 21 hvorav: motor til røykluker byttet, nye brannslukningsapparater montert, ledeskilt montert og årskontroll på øvrig brannmateriell i sameiet gjennomført. Eventuelle avvik utbedres fortløpende. - Lyspærer har blitt byttet i alle fellesopp ganger da det var ulike fargenyanser og lysstyrker på de gamle lyspærene.

Deltakere

- Magnus Smestad Aamodt (Styreleder)
- Sidsel Kristin Tveøy (Styremedlem)
- Kari Elisabeth Sletnes (Styremedlem)

Styreleder Magnus Smestad Aamodt ledet møtet.

Sak 2026-005 Arbeid uteområdet

Arbeider som er planlagt:

- Besprøyting og fjerning ugress - bestilt, men ikke utført enda pga. værforhold. Forhåpentligvis utført innen uke 23.
- Hekkeklipp utføres av Gårdreform innen juni.

Arbeider som må bestilles:

- Klippe overvokste busker undt alle byggene
- Fjerne ugress lang hekk og rundt bygg
- Legge ut bark der det mangler
- Vurdere lapping av duk i bedene

Vedtak

Styret avtaler befarung med Gårdreform og bestiller arbeider ihht. avtale ved befarung.

Enstemmig: Ja

Sak 2026-006 Plan for videre vedlikeholdsarbeider i sameiet

Styret er i gang med å etablere en vedlikeholdsplan for fremtidige arbeider. I den forbindelse vil arbeidet med å innhente tilbud til estimering av kostnader for tiltakene starte.

Oversikt over tiltak planlagt utført i 2027:

- Utskiftning av ytre trevegger mellom bygg. Kostnad basert på mottatt tilbud: kr 500 000 ekskl. mva.
- Bytte av motor til ventilasjonsanlegg i kjeller. Pris vil bli innhentet.

Fremtidige identifiserte tiltak (ikke tidfestet):

- Utskiftning av garasjeport (leddheiseport, mål BxH: 3000 x 2010 mm)
- Utskiftning av vinduer og balkongdører
- Utbedring eller utskiftning av gulvbelegg i oppganger
- Fasadetiltak, vask eller utvendig maling

Styret vil prioritere nødvendige bygningsmessige arbeider. I første omgang dreier dette seg om trekonstruksjoner mellom bygg som tidligere har blitt skadet av vann.

Utover dette vil det være fokus på å bygge opp en tilstrekkelig vedlikeholdsbuffer for fremtidige større tiltak.

Styret minner om seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet og tilleggsdel, i henhold til vedtekter og eierseksjonsloven. Dette omfatter blant annet vedlikehold av vinduer, hvor utbedringer som følge av skade eller behov for utskiftning av pakninger er seksjonseiers ansvar.

Tatt til orientering

Sak 2026-004 Markiser i sameiet

Det har kommet spørsmål om hvilke retningslinjer som gjelder ved utskiftning duk på markiser i sameiet.

Krav fra husordensreglene sier:

§ 11. Det henstilles til seksjonseierne å holde samme farenysner i markiser.

Ansvar for etablering og vedlikehold av markiser ligger på hver enkelt seksjonseier.

Styret ønsker størst mulig grad av likhet i sameiet. For å oppnå dette må det etableres en fast fargekode eller mønster på duk for fremtidig utskiftning eller etablering av markise.

Vedtak

Tidligere har det blitt bestemt at markiser i sameiet skal være stripete i gul og brun farge - i samme fargenyanser som bygget.

Dette ønsker nåværende styre å videre.

Styret må finne en leverandør som kan levere en duk som møter disse kravene og komme med mer informasjon i neste styremøte med forslag til leverandør og fargenyanser på duk som kan monteres.

Enstemmig: Ja

Sak 2026-007 Strømforbruk i sameiet

Under årets årsmøte ved gjennomgang av fjorårets resultat kom kostnader til strøm opp som et spørsmål - der det også ble stilt spørsmål til om garasjeiere på bakkeplan benytter noe av felleskapets strøm.

Styret vil undersøke om det er noen spesielle forhold i bygget som tilsier forbruket og kontakte garasjeiere på bakkeplan.

Tatt til orientering

Magnus Smestad Aamodt, Styreleder

Sidsel Kristin Tveøy, Styremedlem

Kari Elisabeth Sletnes, Styremedlem

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Munkedamsveien 82, 84 og
86
Tid: kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 11 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sidsel Tveøy ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 15 640 og en egenkapital på kr 565 888, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Vedtak: Godkjent

3. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 158 457,- for regnskapsåret 2025.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering.

4. SAK: Internett/TV fellespakke med Telia

Bakgrunn for sak:

Internett/TV fellespakke med Telia. Den nåværende hastigheten på internettforbindelsen er lav, mens prisen for pakken er høy. Ikke alle har behov for TV-abonnement.

Forslag til vedtak:

Styret etterspør tilbud fra forskjellige selskaper for fiberinternett uten TV inkludert (TVabonnement tegnes på individuell basis.)

Benkeforslag: Forslagsstiller trakk andre avsnitt i forslaget.

Nytt tilbud med fiberinternett uten TV inkludert tegnes ved første anledning - med Telia eller et

annet selskap.

Vedtak: Forslaget falt med 7 stemmer mot og 4 stemmer for

5. SAK: Nøkkelsystem

Forslag til vedtak: Styre sjekker hvor mye en oppgradering til et moderne nøkkelsystem koster og vurderer eventuelt fordeler og ulemper med dette, med sikkerhet og brukervennlighet som viktigste faktor.

Vedtak: Forslaget falt da samtlige stemte mot

Valg

Styreleder Magnus Aamodt ble valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Sidsel Tveøy ble valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Kari Sletnes ble valgt for 2 år i 2023

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen blir sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18:58

Microsoft Teams, 29. april 2025

Marcus Dhondup
møteleder

Sidsel Tveøy
seksjonseier

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN
82, 84 OG 86**

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82, 84 OG
86**

Vedtatt på årsmøte
den 29.06.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Munkedamsveien 82, 84, 86, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 150 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. mai 1992.

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

SEKSJONSINDELING

S.nr.	Leil.nr.	Sameiebrøk	S.nr.	Leil.nr.	Sameiebrøk
1	8211	53/3356	27	8441	65/3356
2	8212	53/3356	28	8442	65/3356
3	8213	65/3356	29	8443	53/3356
4	8214	53/3356	30	8444	49/3356
5	8221	53/3356	31	8451	99/3356
6	8222	53/3356	32	8452	103/3356
7	8223	65/3356	33	8611	53/3356
8	8224	65/3356	34	8612	65/3356
9	8231	53/3356	35	8613	53/3356
10	8232	53/3356	36	8614	49/3356
11	8233	65/3356	37	8621	65/3356
12	8234	65/3356	38	8622	65/3356
13	8241	103/3356	39	8623	53/3356
14	8242	103/3356	40	8624	49/3356
15	8411	53/3356	41	8631	65/3356
16	8412	65/3356	42	8632	65/3356
17	8413	53/3356	43	8633	53/3356
18	8414	49/3356	44	8634	49/3356
19	8421	65/3356	45	8641	65/3356
20	8422	65/3356	46	8642	65/3356
21	8423	53/3356	47	8643	53/3356
22	8424	49/3356	48	8644	49/3356
23	8431	65/3356	49	8651	99/3356
24	8432	65/3356	50	8652	103/3356
25	8433	53/3356	51	Garasjeeksjon	109/3356
26	8434	49/3356	52	Garasjeeksjon	109/3356

Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggende for sameiets eiendom.

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 eierseksjonssameie.

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.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder også ved utleie av garasjeplasser. Navn og adresse på leietaker skal oppgis, samt om leietaker av garasjeplass har fått utlevert nøkler eller fjernstyrer.

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle kostnadene med dette skal dekkes av seksjonseier som ønsker ladepunkt. Dette gjelder for eksempel utgifter til montering av kontakter eller lignende, elektronisk tilkobling, ladeutstyr og eventuelle endringer i det elektriske anlegget og fremføring av elektrisitet. Seksjonseier må installere strømmåler og betale for bruk av strøm.

Alle seksjoner, med unntak av seksjonene 1, 15, 21, 26, 35 og 46 har eksklusiv bruksrett til garasjeplass som vist i vedlagte plan. Bruksretten til garasjeplassen skal følge seksjonen ved salg, og kan ikke overføres til andre.

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

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.

Garasjeseksjonene nr. 51 og 52 skal kun dekke de faktiske utgiftene til driften av disse to seksjonene. Seksjonene i nr. 84 og 86 skal dekke alle utgifter til drift og vedlikehold av heis i disse byggene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 (balkong, terrasse, bod).

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er utdypende regulert i eierseksjonsloven § 32.

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32.

Sameiets vedlikeholdsplikt følger videre av eierseksjonsloven § 33.

Seksjonene i nr. 84 og 86 skal dekke alle utgifter i forbindelse med drift, vedlikehold og utskiftning av heisene i disse byggene.

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. Utvendig er det forbudt å montere parabol, andre antenner med mer.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

Eierseksjonsloven §§ 34 og 36 gjelder.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Eierseksjonsloven §§ 35 og 36 gjelder.

5.6 Forsikring – egenandel

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens 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.

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 tjue 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. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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 årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer og revisor
- d) velge valgkomite på 3 medlemmer hvert år

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. 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og gjelder bare for det aktuelle årsmøtet med mindre annet fremkommer i fullmakten. 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.

7.7. Ledelse av årsmøtet

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

7.8. 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.9. 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 inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

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 tre til fem medlemmer etter årsmøtets nærmere bestemmelse.

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. Halve styret skal være på valg hvert år. 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.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Referat fra styremøtene skal sendes ut til seksjonseierne.

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 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.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

9. Garasjen

Garasjeplassene til den enkelte seksjonseier er definert som fellesområde og er nummererte. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin garasjeplass.

Bare biler, andre motorkjøretøy og sykler kan parkeres i garasjeanlegget og må parkeres på vedkommendes garasjeplass på en slik måte at det ikke er til hinder/sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å parkere utenfor sin plass.

Lagring/oppbevaring av private eiendeler på fellesområdet/ garasjeplassen er ikke tillatt. Hvis intet skjer etter pålegg fra styret om å fjerne dette, kan de kjøres bort for seksjonseiers regning og risiko uten videre varsel. Ved kortvarig behov kan styret dispensere fra denne bestemmelsen kun etter skriftlig avtale f.eks. på e-mail.

Fellesområdene er røykfrie områder.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. DUGNAD

De av beboerne som ikke ønsker eller har anledning til å delta på dugnad bør betale et av årsmøtet fastsatt beløp, forslagsvis kr 200.- per gang.

13. 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.

GARASJEPLAN

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82-84-86 VEDTATT I ÅRSMØTE DEN 22.03.2018

Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende garasje plasser i sameiets garasje.

SEKSJONSNUMMER	GARASJEPLASS
2	20
3	37
4	19
5	11
6	38
7	39
8	40
9	41
10	42
11	43
12	44
13	17
14	18
16	29
17	10
18	15
19	30
20	31
22	34
23	32
24	33
25	14
27	35
28	36
29	16
30	9
31	12
32	13
33	21
34	1
36	26
37	22
38	2
39	3
40	25
41	24
42	28
43	4
44	23
45	27
47	7
48	8
49	5
50	6

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 82 – 84 – 86

vedtatt på årsmøtet 20. april 1993, med endringer av 25. april 2007 og 22. april 2014

Innledning:

Disse husordensreglene tar sikte på å bidra til et godt naboskap. Den enkelte seksjon må ikke benyttes på en måte som generer naboene. Ved konflikter oppfordres de berørte til å prøve å løse konflikten selv før styret kontaktes. Styret vil kun behandle skriftlige klager.

§ 1.

Indre vedlikehold av leilighet/seksjon, herunder innvendig del av balkong/terrasse påhviler den enkelte seksjonseier.

Bygningsmessige endringer er ikke tillatt uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Utvendig er det forbudet å montere parabol og andre antenner med mer.

§ 2.

Det bør være ro fra kl. 23.00 – kl. 07.00.

Ved bruk av radio/musikkanlegg og fjernsyn og lignende skal det tas nødvendig hensyn til naboene.

Støyende og/eller på annen måte for naboene sjenerende vedlikeholds- og oppussingsarbeider skal avsluttes senest kl. 21.00 på hverdager og kl. 19.00 på lørdager. Oppussingsarbeider kan ikke påbegynnes søndager før etter kl. 13.00.

Ved selskap gis naboer over, under og ved siden av forhåndsbeskjed.

§ 3.

Utfra balkonger, terrasser, vinduer må det ikke henges tøy/tørkes tøy, slik at det er synlig fra gate/gårdsplass. Det er ikke tillatt å tørke/lufte tøy på søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager.

Forbudt å plassere skotøy utenfor èntredør i oppgangene.

§ 4.

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vann/ledninger ikke fryser. Avløp på balkong/terrasse må holdes åpne.

§ 5.

Husdyrhold er tillatt. For husdyrhold gjelder politivedtektene. Dyr som er til sjenanse for naboene må ikke holdes i leilighetene.

Det er ikke ønskelig å ha reptiler som slanger, edderkopper, øgler og lignende i sameiet.

§ 6.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

§ 7.

Ved grilling, vis hensyn til naboene.

§ 8.

Inngangsdører til hus og garasjeanlegg skal holdes låst.
Den enkelte beboer/seksjonseier har ansvaret for den/de personer som vedkommende eller medlemmer av vedkommendes husstand gir adgang til sameiets eiendom.

§ 9.

I fellesareal må det ikke settes ting som er til sjenanse for naboene.

Sykler plasseres i sykkelbod eller på seksjonens garasjeplass.
Barnevogn, rullatorer og rullestoler kan plasseres i oppgangene. Sykler skal ikke plasseres i oppgangene.

Bare biler og andre motorkjøretøy/sykler kan parkeres i garasjeanlegget.
Langvarig lagring/oppbevaring av private eiendeler på felles område er ikke tillatt.
Styret kan dispensere fra denne bestemmelse i særlige tilfelle.

Det er forbudt å vaske biler/sykler på fellesareal.

§ 10.

All søppel skal pakkes forsvarlig inn. Søppelrommene skal kun brukes til tørrsøppel.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall. Større kartoner eller lignende må deles opp.

§ 11.

Det henstilles til seksjonseierne å holde samme farenysner i markiser.

GJESTEPARKERING – NYE BESTEMMELSER FRA 1. JULI 2018

Sameiet har inngått en parkeringsavtale med **UNIPARK AS** fra 1. juli 2018. Avtalen gjelder de 2 gjesteparkeringsplassene og de 4 utleieplassene. Det har som kjent til tider vært misbruk av plassene og styret har jevnlig mottatt klager fra beboere og leietakere.

UNIPARK AS vil nå ha ansvaret for å holde orden på dette. Det betyr, **at alle kjøretøy som ikke har vedlagte gjesteparkeringsoblat i vinduet vil uten forvarsel bli tauet bort/ilagt parkeringsforelegg.**

Dette gjelder for alle besøkende - inkludert vareleveranser, håndverkere, etc. etc. Alle må ha oblat i vinduet.

Hver leilighet kan kun bruke 1 gjesteparkeringsplass av gangen.

Bilene må parkere innenfor oppmerket felt.

Sameiet har ingen innflytelse på dette nå og kan ikke «trekke tilbake» ilagt forelegg eller hindre borttauing - uansett grunn.

Samtlige beboerenheter har vedlagt mottatt 2 oblater som skal brukes og må **legges synlig i frontvinduet på bilen**. Gamle oblater er ikke gyldige.

Maks parkeringstid på gjesteparkeringen er som tidligere 48 timer. Før ny periode kan starte må kjøretøyet ha vært borte i minimum 24 timer.

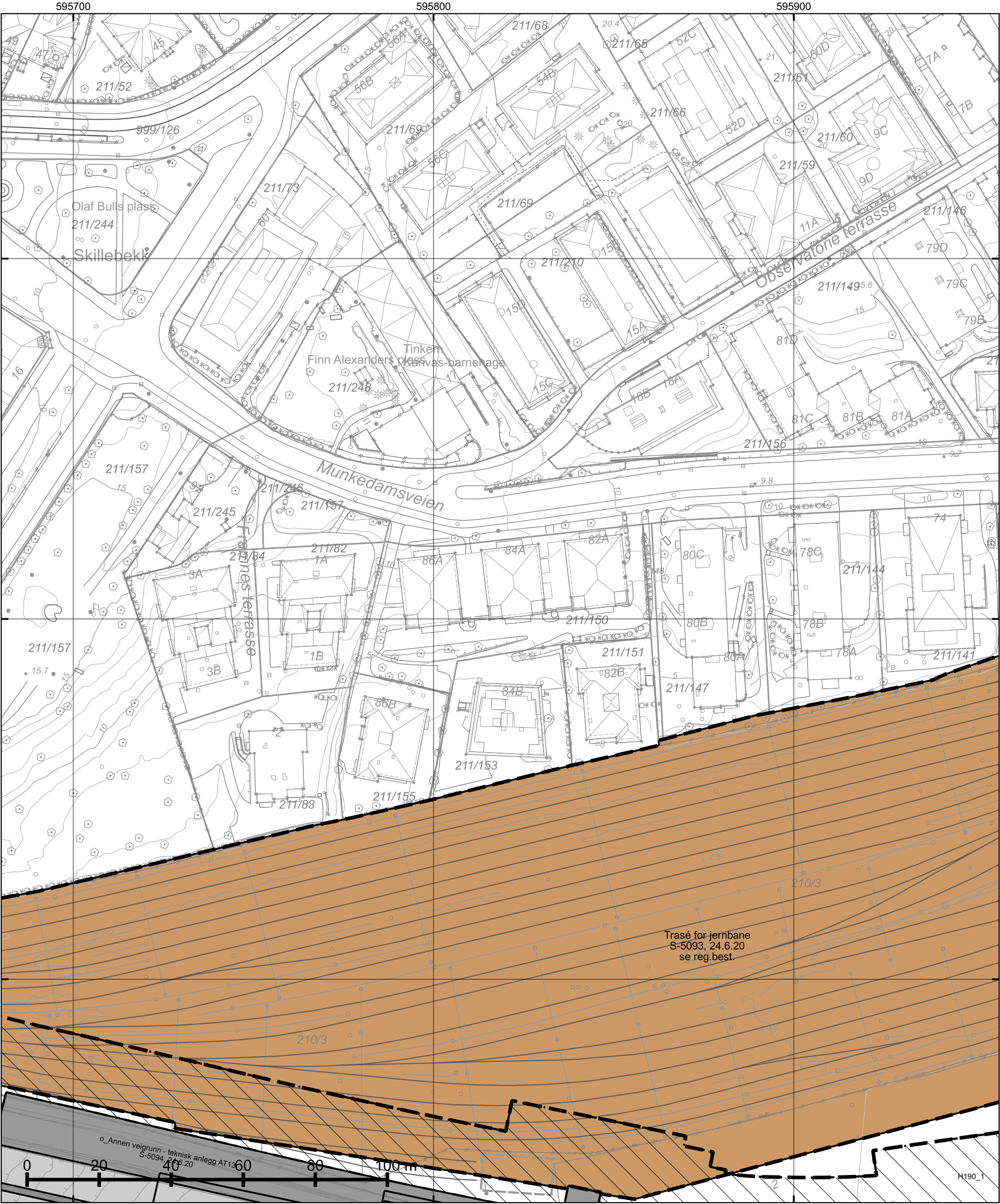
De 4 parkeringsplassene som sameiet leier ut ivaretas også av UNIPARK AS . Leietakere av disse plassene har mottatt oblat som gjelder den spesifikke parkeringsplass.

Nye skilt som ivaretar de privatrettslige regler er satt opp, både på gjesteparkeringsplassen og på de 4 utleieplassene.

Med vennlig hilsen

Styret

12/6/2018



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



Dato: 22.07.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 160610/ 86536667

Adresse: Munkedamsveien 84

Gnr/Bnr: 211/150

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

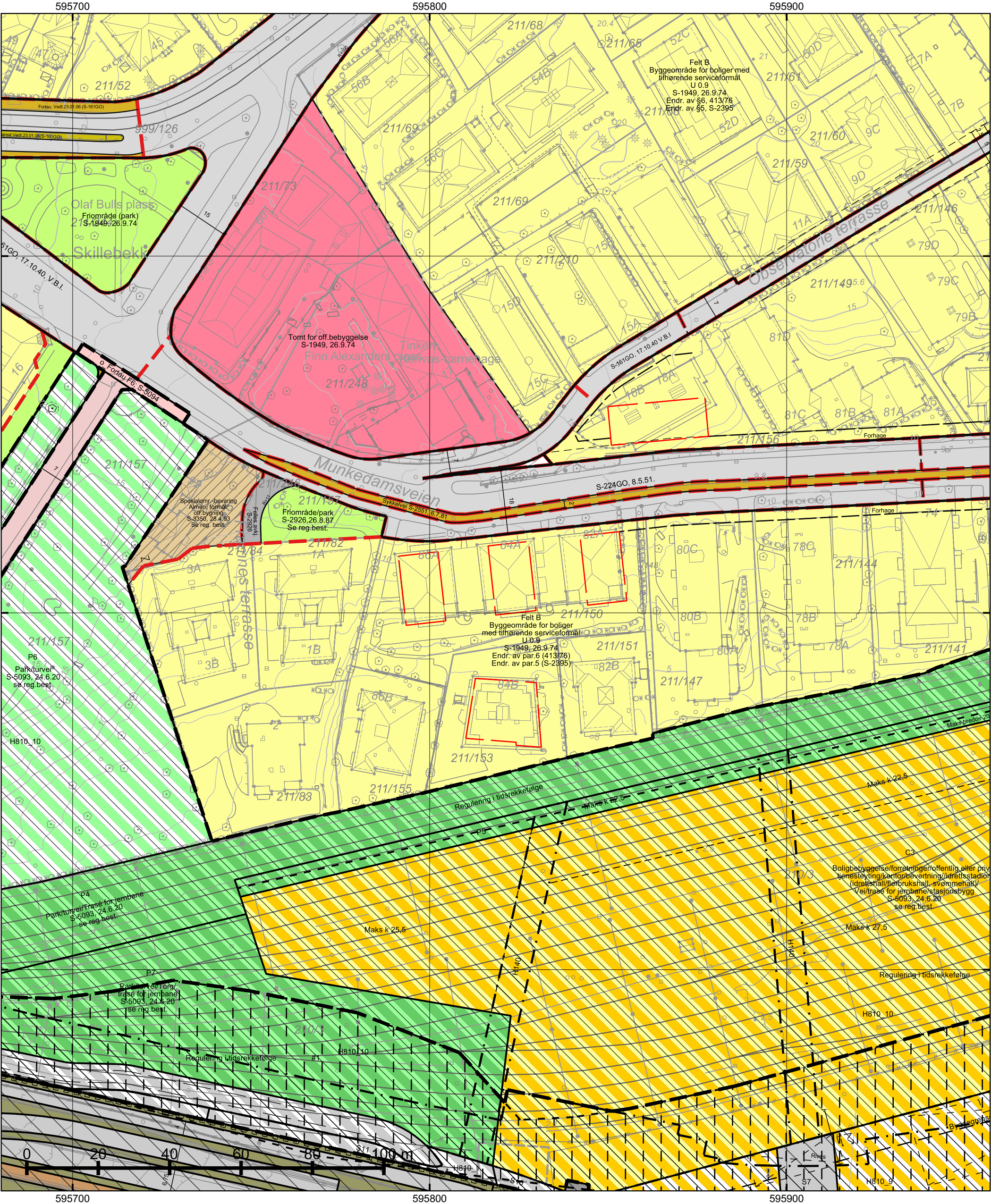
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark



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



Dato: 22.07.2026

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 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: 160610/ 86536667

Adresse: Munkedamsveien 84

Gnr/Bnr: 211/150

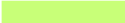
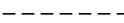
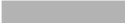
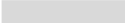
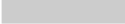
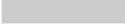
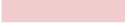
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Regulert senterlinje
	312 - Fortau		Regulert stoyskjerm
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Oppheving av eiendomsgrense
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3800 - Kombinerte grønnsstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnsstruktur 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 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		





Oslo

Dato: 22.07.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 160610/86536667

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>

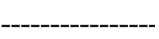
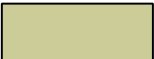
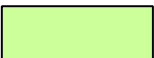
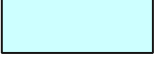
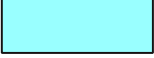
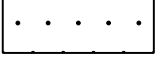
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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 2030 - Smart, trygg og grønn).



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".



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Boligsameiet Munkedamsveien 82-84-86
v/Forretningsfører Advonor, v/Adv. Inger-Lise Rør
Postboks 1393 Vika
0114 OSLO

24 SEPT. 2007

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200708460-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531.8

Byggeplass: MUNKEDAMSVEIEN 84 Eiendom: 211/150
Tiltakshaver: Boligsameiet Munkedamsvn. 82- Adresse: Postboks 1393 Vika, 0114 OSLO
84-86, v/Forretn.fører Advonor,
v/Adv. Inger-Lise Rør
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Oppføring
(Gjenopptagelse av henlagt byggesak
med saksnr.: 910102370)

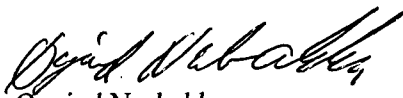
FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt ferdigmelding datert 18.07.2007, som bekrefter at mangler nevnt i melding om gjenstående arbeider datert 17.08.1993 er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å


Øyvind Nesbakken
avdelingsenhetsleder


Arild R. Johannessen
saksohhandler

Kopi til:
Veidekke Entreprenør AS Distrikt Oslo, v/Steinar Ellevog, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO

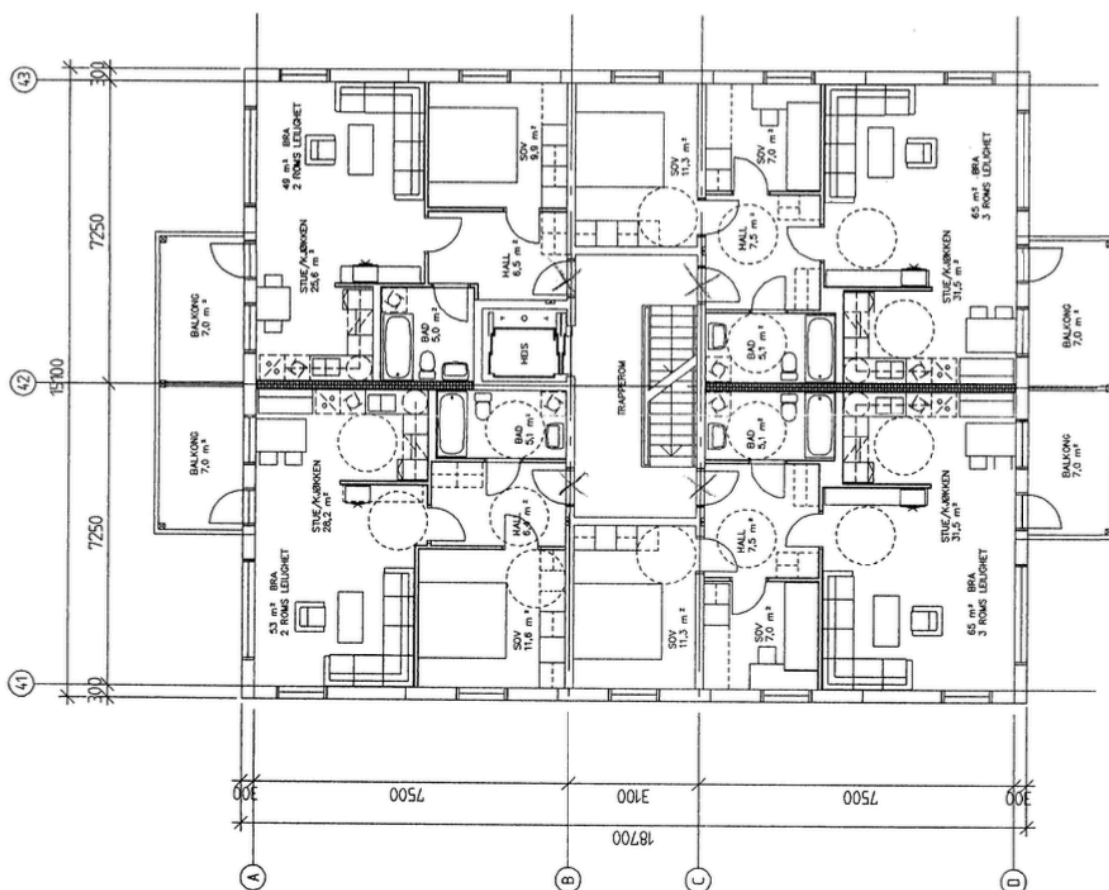


Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

[illegible]

FORTSETTELSE

DA BOKFØRT

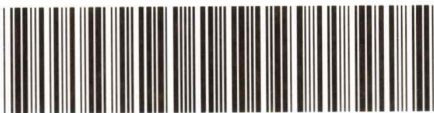
21.MAJ 92 025976

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	BYSKRIVEREN I OSLO	Adresse	Telefon
	Moderne Bygg A/S	Blindernveien 5, 0361 Oslo	699000

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	211	150		Oslo
2. Hjemmels- haver	Navn Fødselsnummer			
	Moderne Bygg A/S			
				
Doknr: 25976 Tinglyst: 21.05.1992 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		3356			
1	2	3	1	2	3
4 ¹	Boligseksjon	65	21		
4 ²	"	65	22		
4 ³	"	53	23		
4 ⁴	"	49	24		
4 ⁵	"	65	25		
4 ⁶	"	65	26		
4 ⁷	"	53	27		
4 ⁸	"	49	28		
4 ⁹	"	99	29		
5 ⁰	"	103	30		
5 ¹	Garasjeseksjon	109	31		
5 ²	Garasjeseksjon	109	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		3356	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for sin del av fellesutgiftene gir hver seksjonseier sameiet panterett i seksjonen med kr 20.000,-.
Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90 % av takst basert på forsikringsrådets regler.

Dato
21.4. 1992
Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

MODERNE BYGG A/S

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

Sted

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Moderne Bygg A/S	Blindernveien 5, 0361 Oslo	699000

1. Eiendom	Gnr. 211	Bnr. 150	Fnr. Oslo	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn Moderne Bygg A/S Fødselsnummer			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

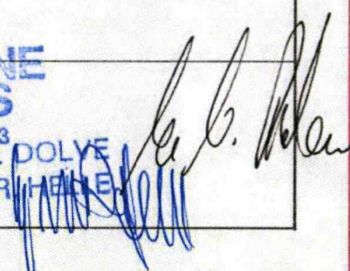
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	Boligseksjon	53	21	Boligseksjon	53
2	"	53	22	"	49
3	"	65	23	"	65
4	"	53	24	"	65
5	"	53	25	"	53
6	"	53	26	"	49
7	"	65	27	"	65
8	"	65	28	"	65
9	"	53	29	"	53
10	"	53	30	"	49
11	"	65	31	"	99
12	"	65	32	"	103
13	"	103	33	"	53
14	"	103	34	"	65
15	"	53	35	"	53
16	"	65	36	"	49
17	"	53	37	"	65
18	"	49	38	"	65
19	"	65	39	"	53
20	"	65	40	"	49
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

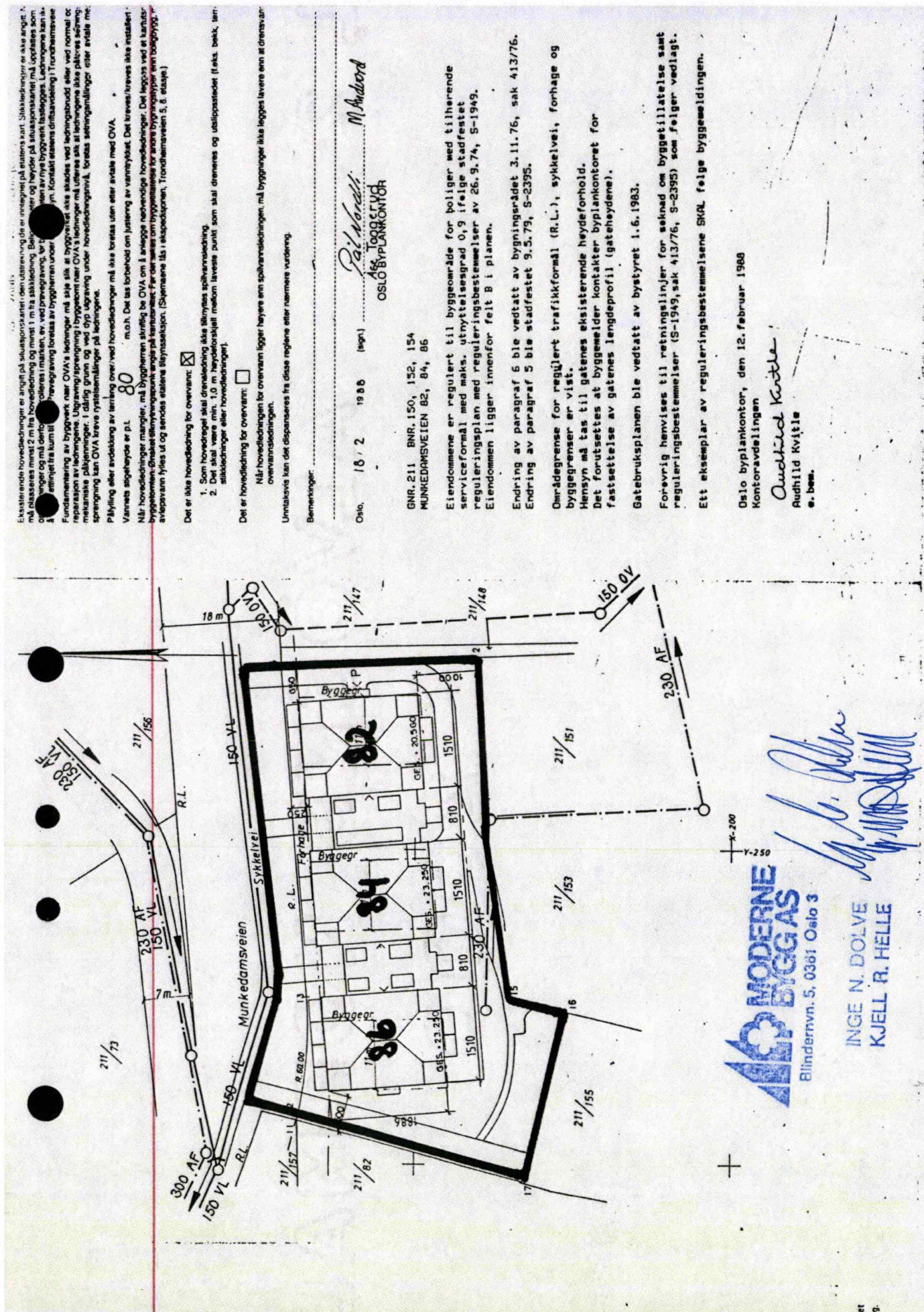
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

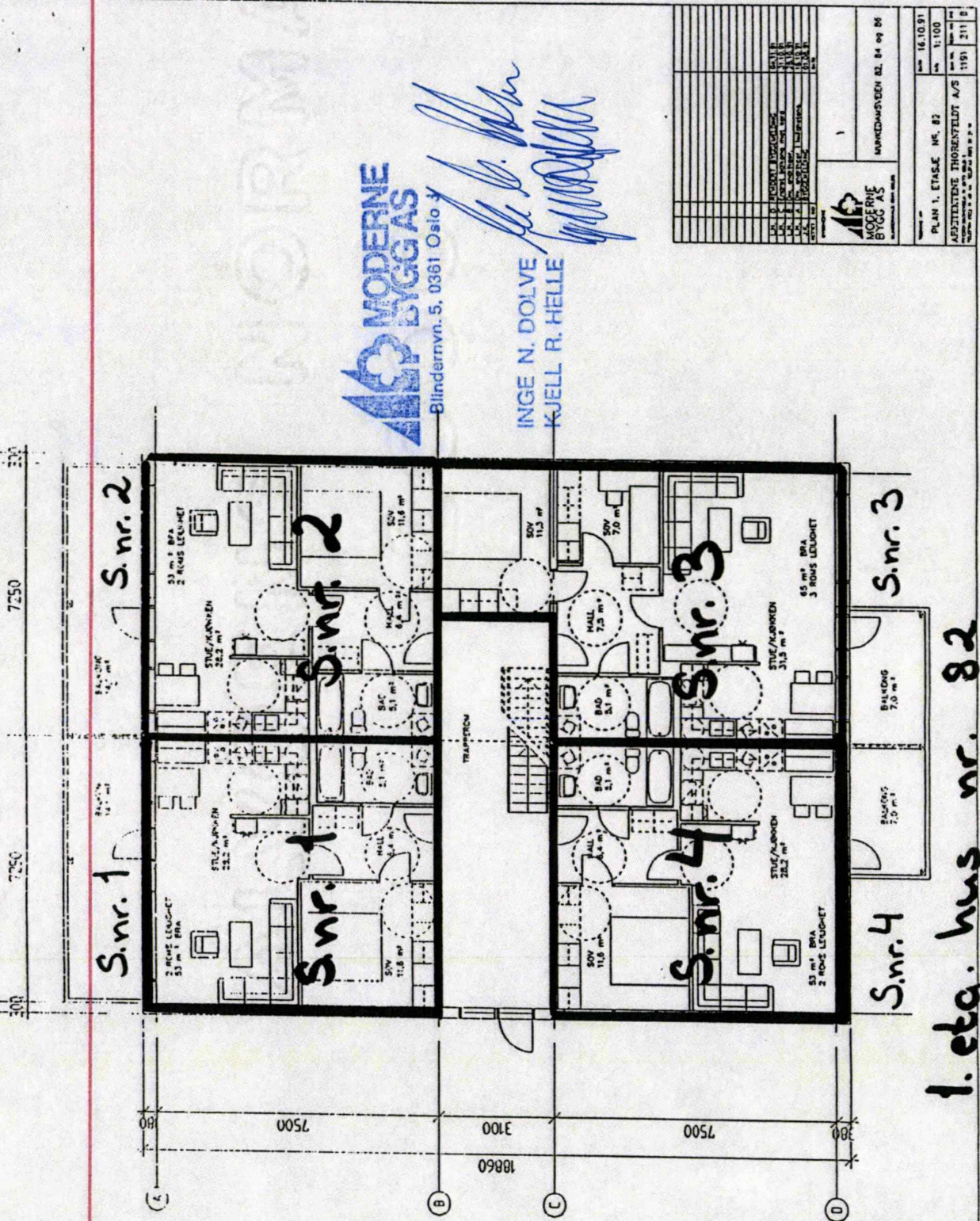
Som sikkerhet for sin del av fellesutgiftene gir hver seksjonseier sameiet panterett i seksjonen med kr 20.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90 % av takst basert på forsikringsrådets regler.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	 MODERNE BYGG A/S Blindernvn. 5, 0381 Oslo 3 INGE N. DOLVE KJELL R. HEDER
Sted	
21.4. 1992	

Tinglysingsstempel

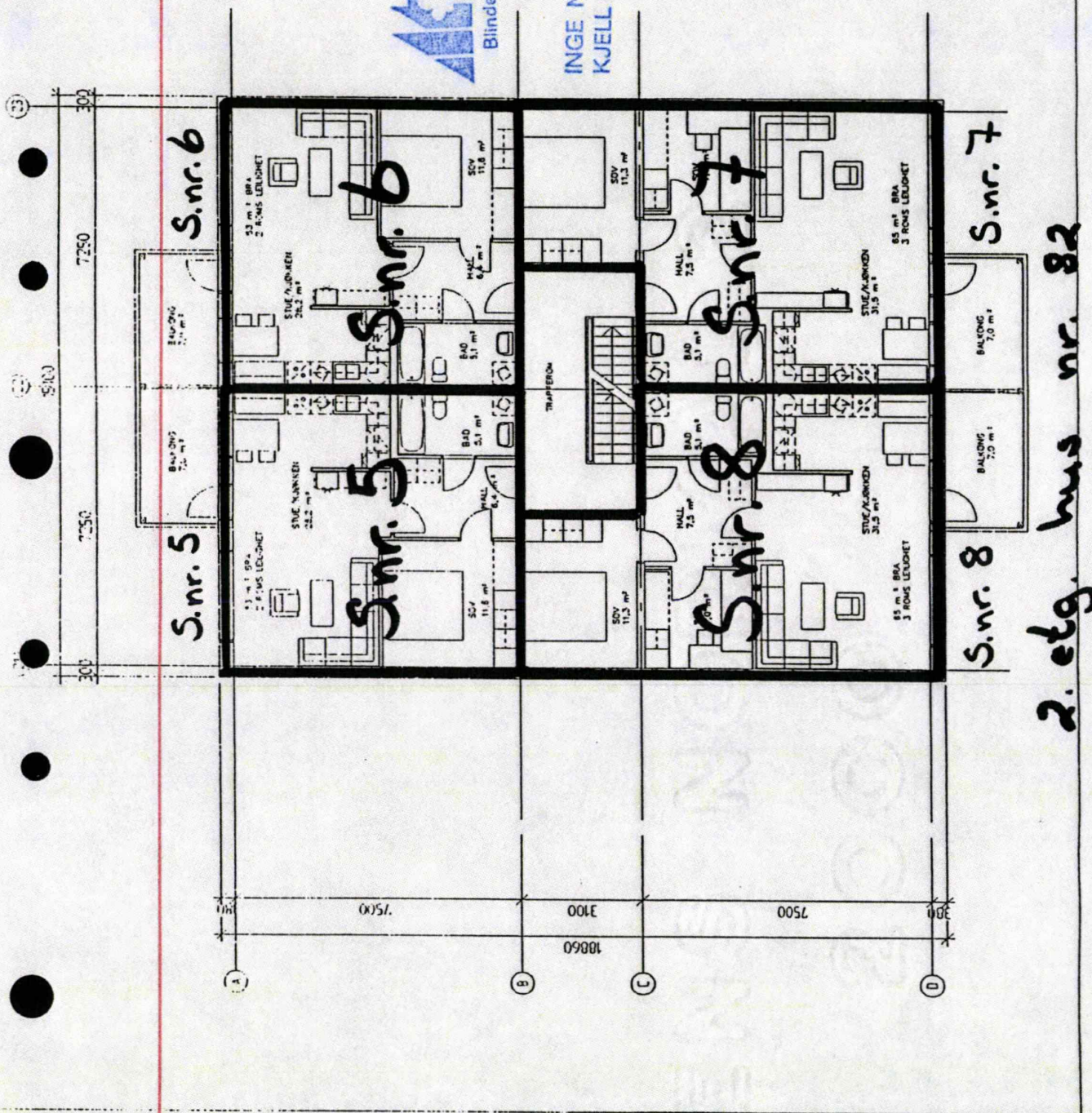


Side 1



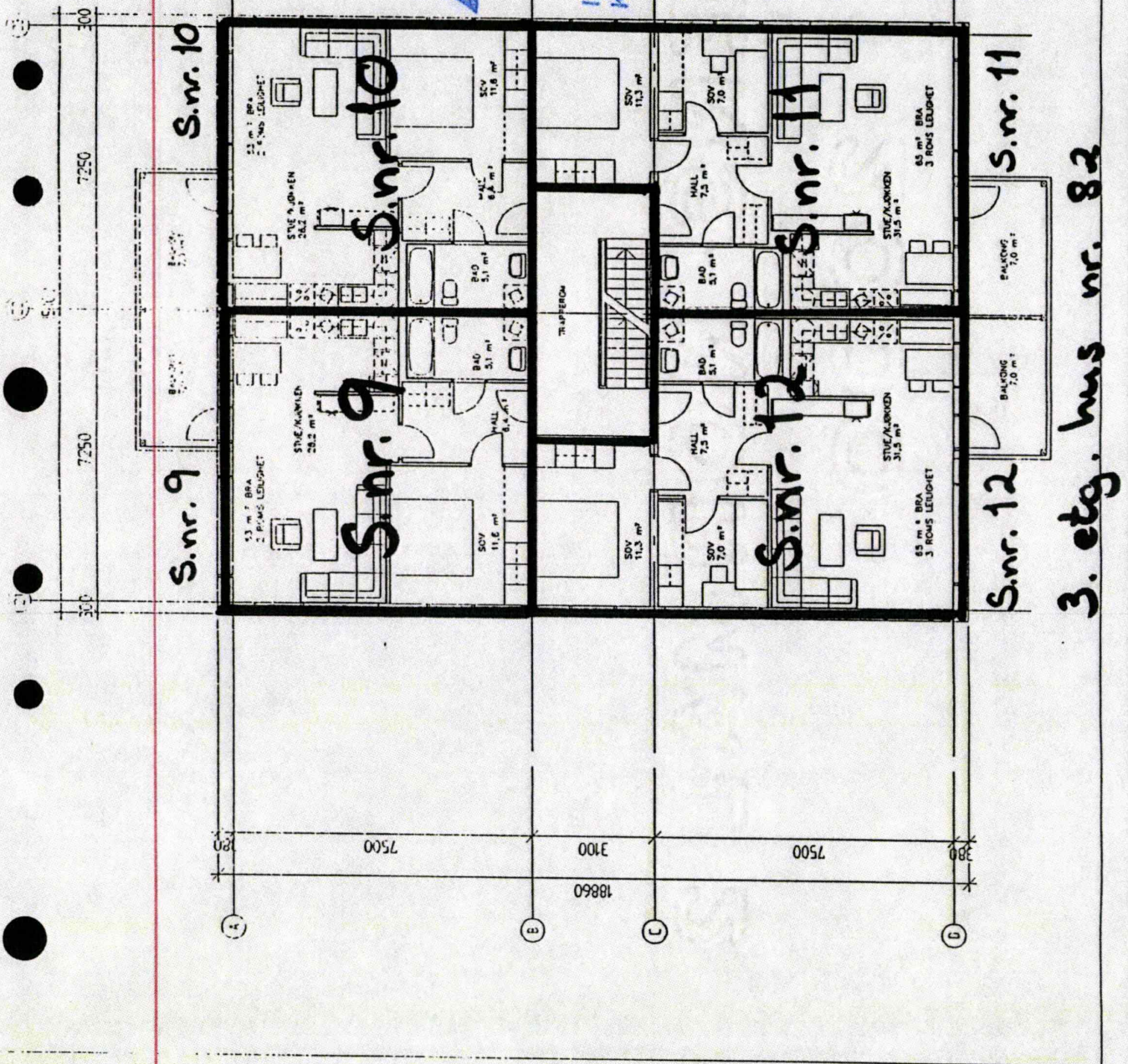
1. etg. hus nr. 82

Side 2

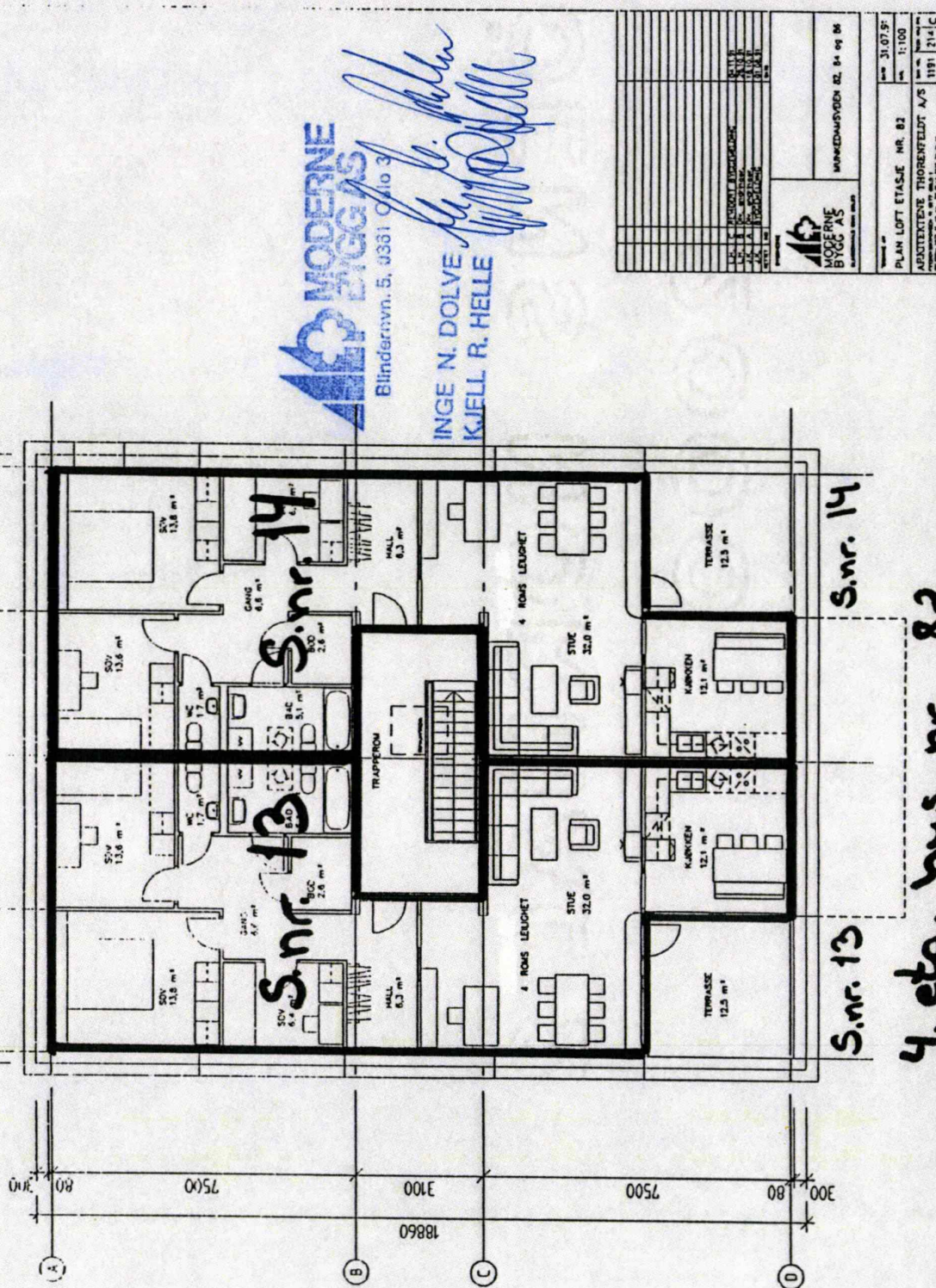


2. etg. bus nr. 82

Side 3



Side 4

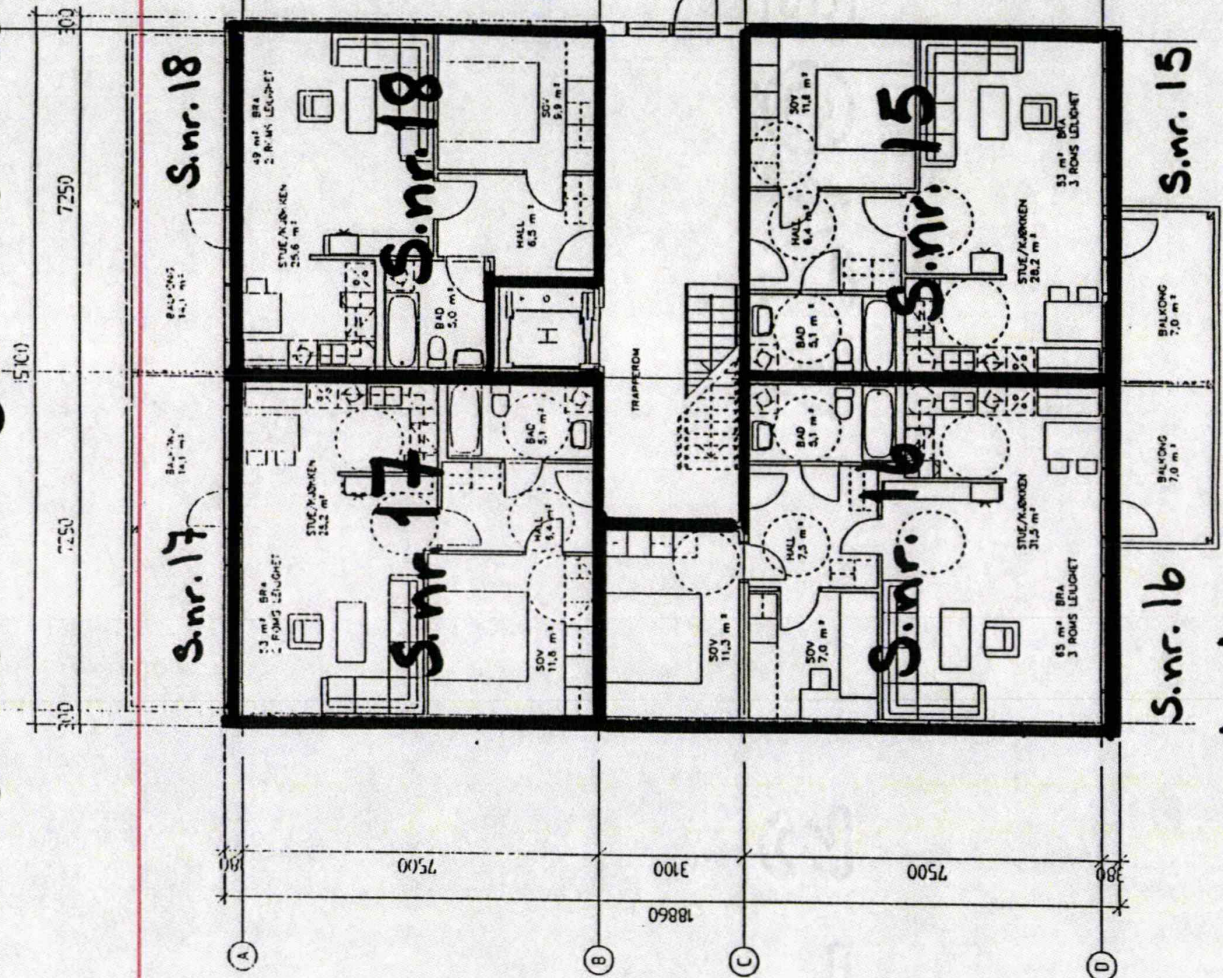


S.nr. 14

S. nr. 13

4. etg. bus nr. 82

Side 5

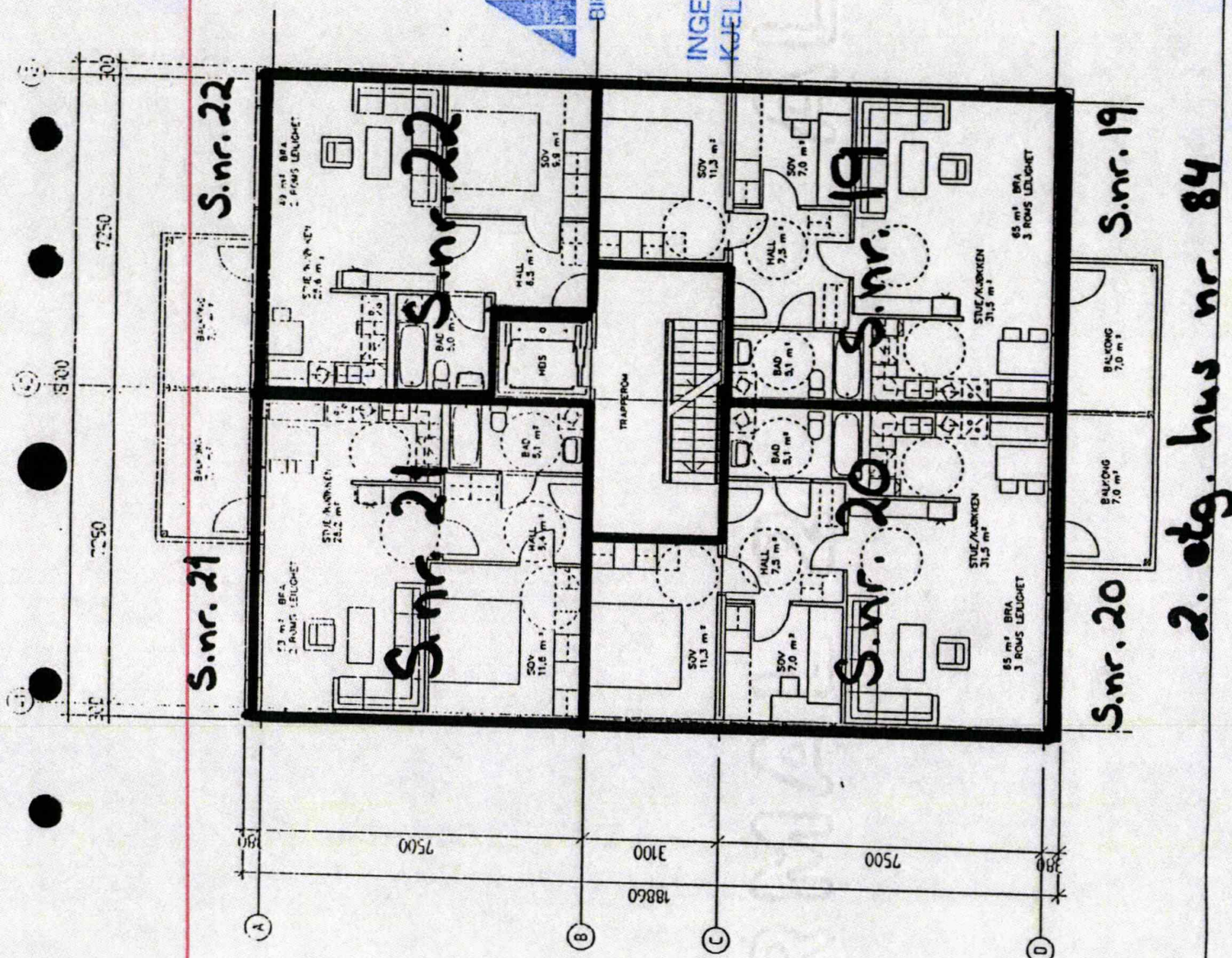


Blindernvn. 5, 0361 Oslo

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

MURKONSTRUKSJON		1.1.1
MURKONSTRUKSJON		1.1.2
MURKONSTRUKSJON		1.1.3
MURKONSTRUKSJON		1.1.4
MURKONSTRUKSJON		1.1.5
MURKONSTRUKSJON		1.1.6
MURKONSTRUKSJON		1.1.7
MURKONSTRUKSJON		1.1.8
MURKONSTRUKSJON		1.1.9
MURKONSTRUKSJON		1.1.10
MURKONSTRUKSJON		1.1.11
MURKONSTRUKSJON		1.1.12
MURKONSTRUKSJON		1.1.13
MURKONSTRUKSJON		1.1.14
MURKONSTRUKSJON		1.1.15
MURKONSTRUKSJON		1.1.16
MURKONSTRUKSJON		1.1.17
MURKONSTRUKSJON		1.1.18
MURKONSTRUKSJON		1.1.19
MURKONSTRUKSJON		1.1.20
MURKONSTRUKSJON		1.1.21
MURKONSTRUKSJON		1.1.22
MURKONSTRUKSJON		1.1.23
MURKONSTRUKSJON		1.1.24
MURKONSTRUKSJON		1.1.25
MURKONSTRUKSJON		1.1.26
MURKONSTRUKSJON		1.1.27
MURKONSTRUKSJON		1.1.28
MURKONSTRUKSJON		1.1.29
MURKONSTRUKSJON		1.1.30
MURKONSTRUKSJON		1.1.31
MURKONSTRUKSJON		1.1.32
MURKONSTRUKSJON		1.1.33
MURKONSTRUKSJON		1.1.34
MURKONSTRUKSJON		1.1.35
MURKONSTRUKSJON		1.1.36
MURKONSTRUKSJON		1.1.37
MURKONSTRUKSJON		1.1.38
MURKONSTRUKSJON		1.1.39
MURKONSTRUKSJON		1.1.40
MURKONSTRUKSJON		1.1.41
MURKONSTRUKSJON		1.1.42
MURKONSTRUKSJON		1.1.43
MURKONSTRUKSJON		1.1.44
MURKONSTRUKSJON		1.1.45
MURKONSTRUKSJON		1.1.46
MURKONSTRUKSJON		1.1.47
MURKONSTRUKSJON		1.1.48
MURKONSTRUKSJON		1.1.49
MURKONSTRUKSJON		1.1.50
MURKONSTRUKSJON		1.1.51
MURKONSTRUKSJON		1.1.52
MURKONSTRUKSJON		1.1.53
MURKONSTRUKSJON		1.1.54
MURKONSTRUKSJON		1.1.55
MURKONSTRUKSJON		1.1.56
MURKONSTRUKSJON		1.1.57
MURKONSTRUKSJON		1.1.58
MURKONSTRUKSJON		1.1.59
MURKONSTRUKSJON		1.1.60
MURKONSTRUKSJON		1.1.61
MURKONSTRUKSJON		1.1.62
MURKONSTRUKSJON		1.1.63
MURKONSTRUKSJON		1.1.64
MURKONSTRUKSJON		1.1.65
MURKONSTRUKSJON		1.1.66
MURKONSTRUKSJON		1.1.67
MURKONSTRUKSJON		1.1.68
MURKONSTRUKSJON		1.1.69
MURKONSTRUKSJON		1.1.70
MURKONSTRUKSJON		1.1.71
MURKONSTRUKSJON		1.1.72
MURKONSTRUKSJON		1.1.73
MURKONSTRUKSJON		1.1.74
MURKONSTRUKSJON		1.1.75
MURKONSTRUKSJON		1.1.76
MURKONSTRUKSJON		1.1.77
MURKONSTRUKSJON		1.1.78
MURKONSTRUKSJON		1.1.79
MURKONSTRUKSJON		1.1.80
MURKONSTRUKSJON		1.1.81
MURKONSTRUKSJON		1.1.82
MURKONSTRUKSJON		1.1.83
MURKONSTRUKSJON		1.1.84
MURKONSTRUKSJON		1.1.85
MURKONSTRUKSJON		1.1.86
MURKONSTRUKSJON		1.1.87
MURKONSTRUKSJON		1.1.88
MURKONSTRUKSJON		1.1.89
MURKONSTRUKSJON		1.1.90
MURKONSTRUKSJON		1.1.91
MURKONSTRUKSJON		1.1.92
MURKONSTRUKSJON		1.1.93
MURKONSTRUKSJON		1.1.94
MURKONSTRUKSJON		1.1.95
MURKONSTRUKSJON		1.1.96
MURKONSTRUKSJON		1.1.97
MURKONSTRUKSJON		1.1.98
MURKONSTRUKSJON		1.1.99
MURKONSTRUKSJON		1.1.100

Side 6



2. etg. hus nr. 84

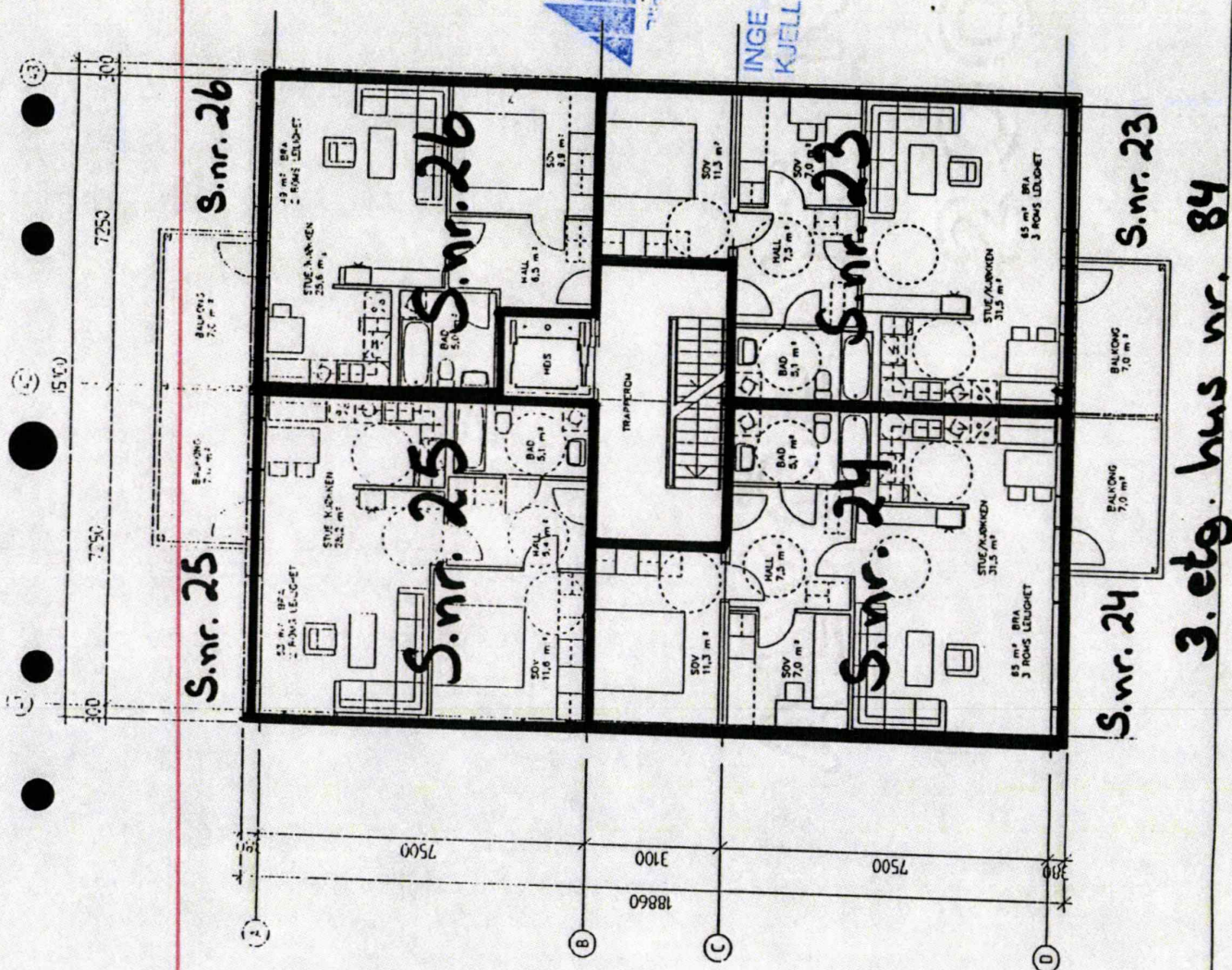


Blindernavn, 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

[illegible]

Side 7



3. etg. has nr. 84

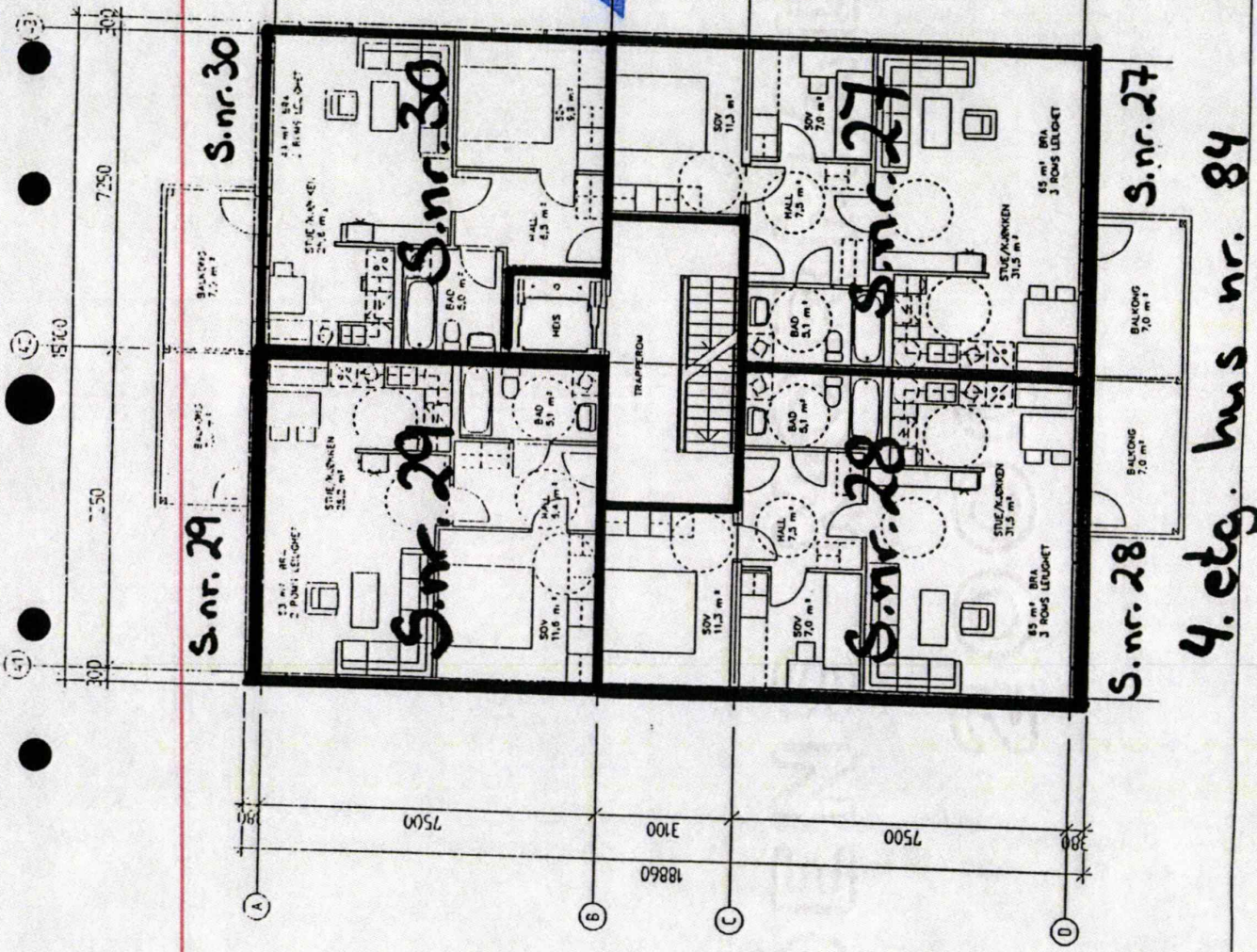
MODERNE
KUNST

moderavn. 5. 0351 Oslp 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

[illegible]

Side 8



MODERNE BYGGAS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

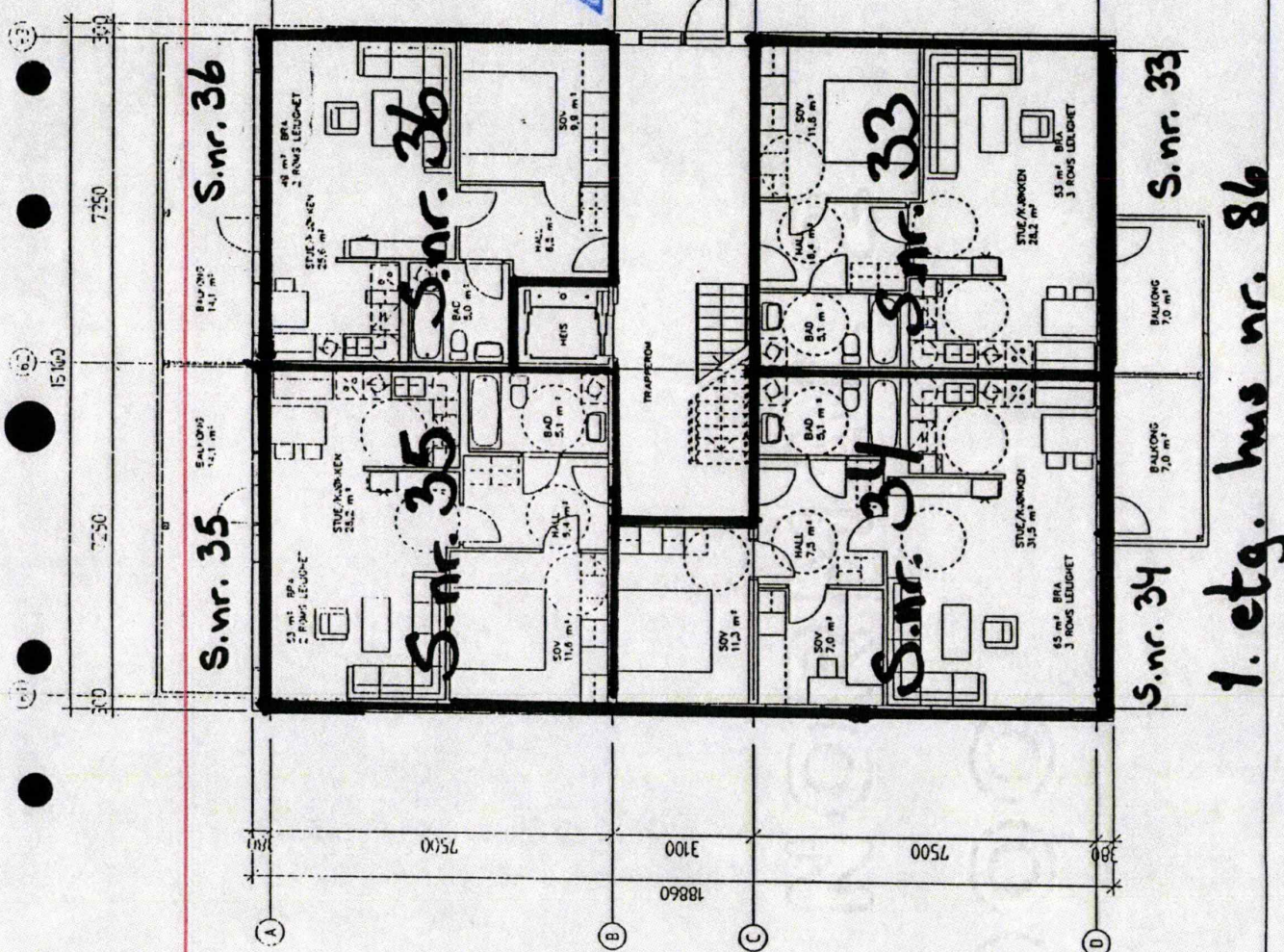
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Handwritten signature

1	PROJEKT TITTEL	PLAN 4. ETASJE
2	PROJEKT NR.	NR. 84
3	PROJEKT DATUM	31.07.97
4	PROJEKT FORFATTER	1:100
5	PROJEKT FORVALTER	1191
6	PROJEKT FORVALTER	414
7	PROJEKT FORVALTER	5
8	PROJEKT FORVALTER	
9	PROJEKT FORVALTER	
10	PROJEKT FORVALTER	
11	PROJEKT FORVALTER	
12	PROJEKT FORVALTER	
13	PROJEKT FORVALTER	
14	PROJEKT FORVALTER	
15	PROJEKT FORVALTER	
16	PROJEKT FORVALTER	
17	PROJEKT FORVALTER	
18	PROJEKT FORVALTER	
19	PROJEKT FORVALTER	
20	PROJEKT FORVALTER	
21	PROJEKT FORVALTER	
22	PROJEKT FORVALTER	
23	PROJEKT FORVALTER	
24	PROJEKT FORVALTER	
25	PROJEKT FORVALTER	
26	PROJEKT FORVALTER	
27	PROJEKT FORVALTER	
28	PROJEKT FORVALTER	
29	PROJEKT FORVALTER	
30	PROJEKT FORVALTER	
31	PROJEKT FORVALTER	
32	PROJEKT FORVALTER	
33	PROJEKT FORVALTER	
34	PROJEKT FORVALTER	
35	PROJEKT FORVALTER	
36	PROJEKT FORVALTER	
37	PROJEKT FORVALTER	
38	PROJEKT FORVALTER	
39	PROJEKT FORVALTER	
40	PROJEKT FORVALTER	
41	PROJEKT FORVALTER	
42	PROJEKT FORVALTER	
43	PROJEKT FORVALTER	
44	PROJEKT FORVALTER	
45	PROJEKT FORVALTER	
46	PROJEKT FORVALTER	
47	PROJEKT FORVALTER	
48	PROJEKT FORVALTER	
49	PROJEKT FORVALTER	
50	PROJEKT FORVALTER	
51	PROJEKT FORVALTER	
52	PROJEKT FORVALTER	
53	PROJEKT FORVALTER	
54	PROJEKT FORVALTER	
55	PROJEKT FORVALTER	
56	PROJEKT FORVALTER	
57	PROJEKT FORVALTER	
58	PROJEKT FORVALTER	
59	PROJEKT FORVALTER	
60	PROJEKT FORVALTER	
61	PROJEKT FORVALTER	
62	PROJEKT FORVALTER	
63	PROJEKT FORVALTER	
64	PROJEKT FORVALTER	
65	PROJEKT FORVALTER	
66	PROJEKT FORVALTER	
67	PROJEKT FORVALTER	
68	PROJEKT FORVALTER	
69	PROJEKT FORVALTER	
70	PROJEKT FORVALTER	
71	PROJEKT FORVALTER	
72	PROJEKT FORVALTER	
73	PROJEKT FORVALTER	
74	PROJEKT FORVALTER	
75	PROJEKT FORVALTER	
76	PROJEKT FORVALTER	
77	PROJEKT FORVALTER	
78	PROJEKT FORVALTER	
79	PROJEKT FORVALTER	
80	PROJEKT FORVALTER	
81	PROJEKT FORVALTER	
82	PROJEKT FORVALTER	
83	PROJEKT FORVALTER	
84	PROJEKT FORVALTER	
85	PROJEKT FORVALTER	
86	PROJEKT FORVALTER	
87	PROJEKT FORVALTER	
88	PROJEKT FORVALTER	
89	PROJEKT FORVALTER	
90	PROJEKT FORVALTER	
91	PROJEKT FORVALTER	
92	PROJEKT FORVALTER	
93	PROJEKT FORVALTER	
94	PROJEKT FORVALTER	
95	PROJEKT FORVALTER	
96	PROJEKT FORVALTER	
97	PROJEKT FORVALTER	
98	PROJEKT FORVALTER	
99	PROJEKT FORVALTER	
100	PROJEKT FORVALTER	



Side 10



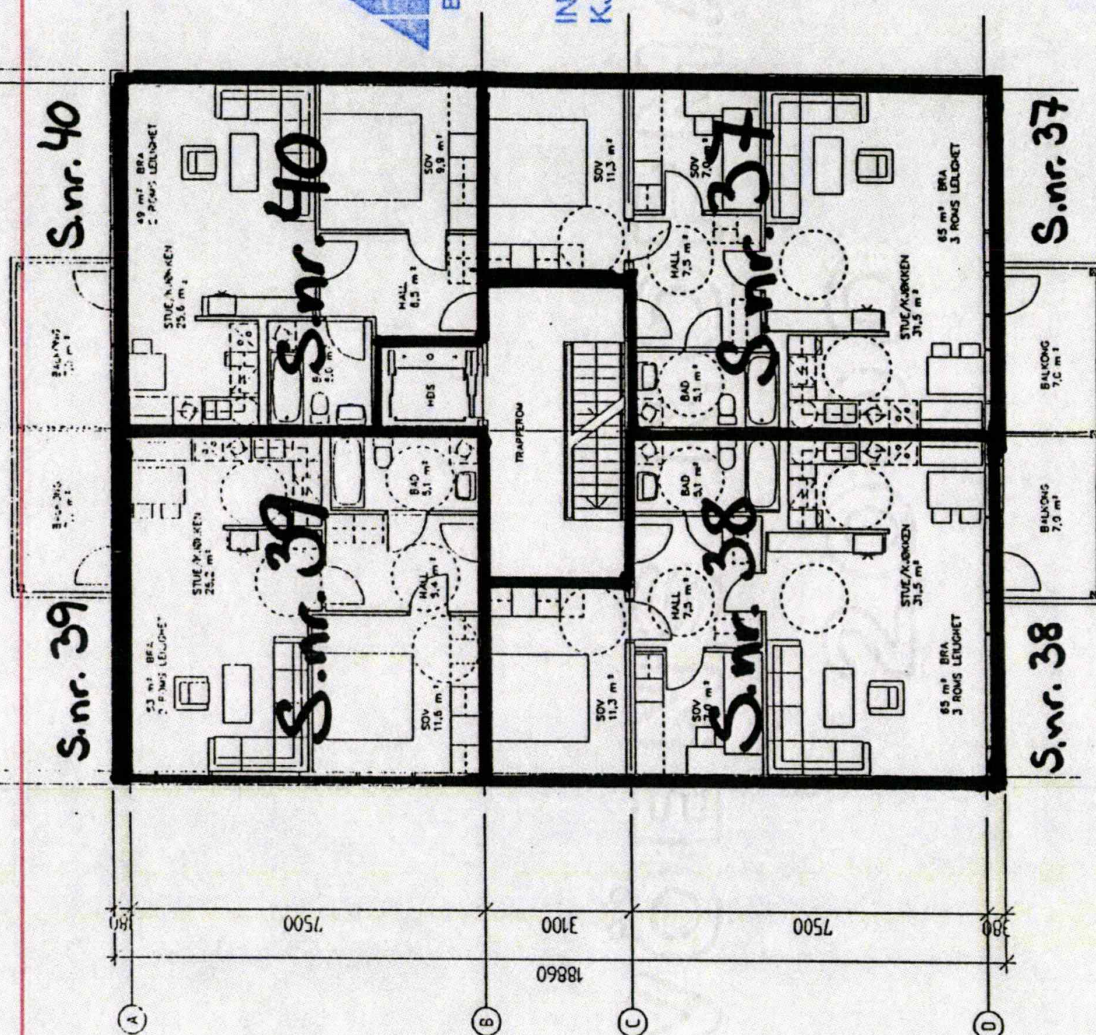
1. etg. has nr. 86

**MODERNE
BYGAS**
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE,
KJELL R. HELLE

[illegible]

Side 11



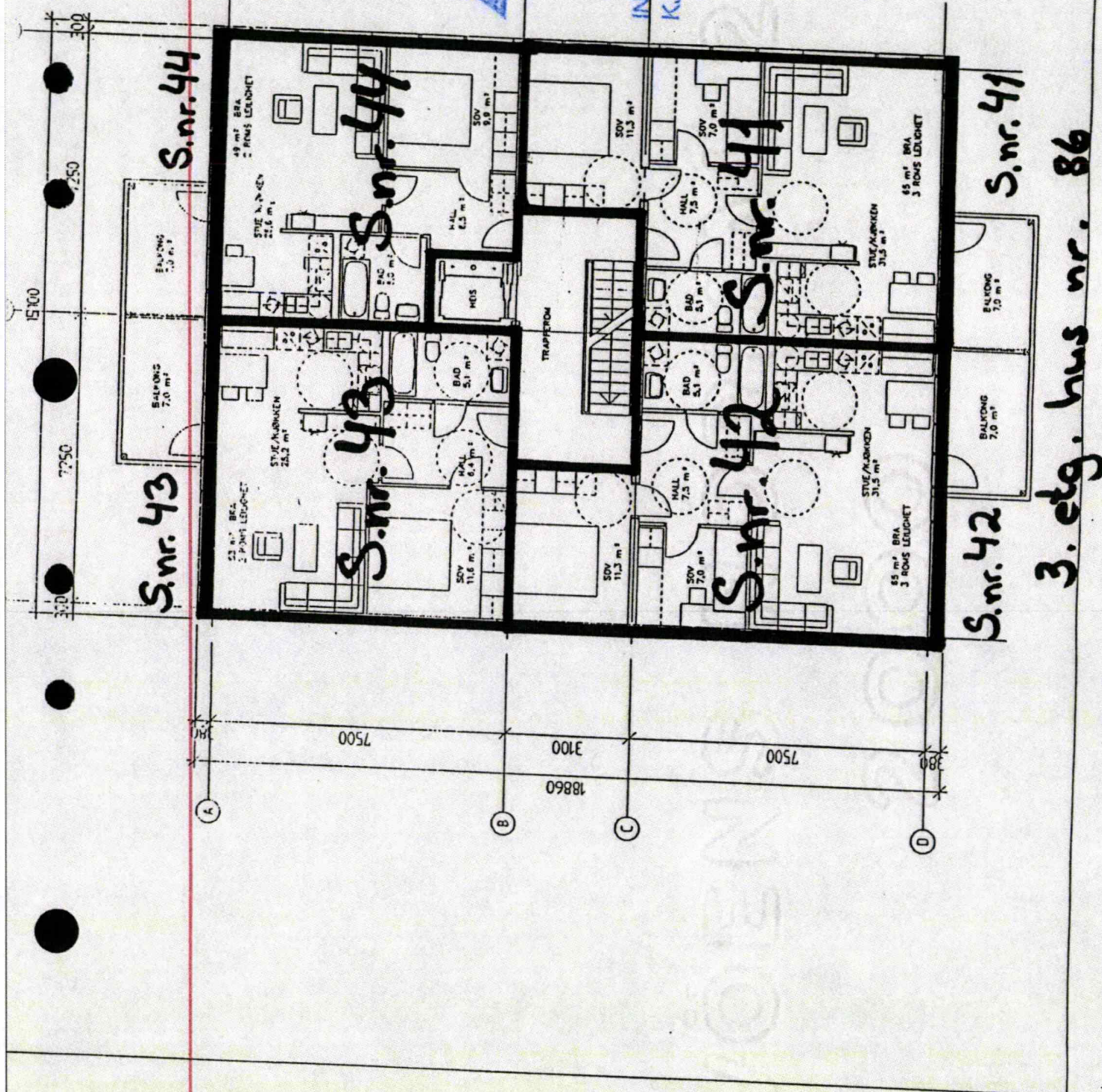
2. etc.: hus nr. 86

**MODERNE
BÜROS**
Blindernrn. 5, 0351 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

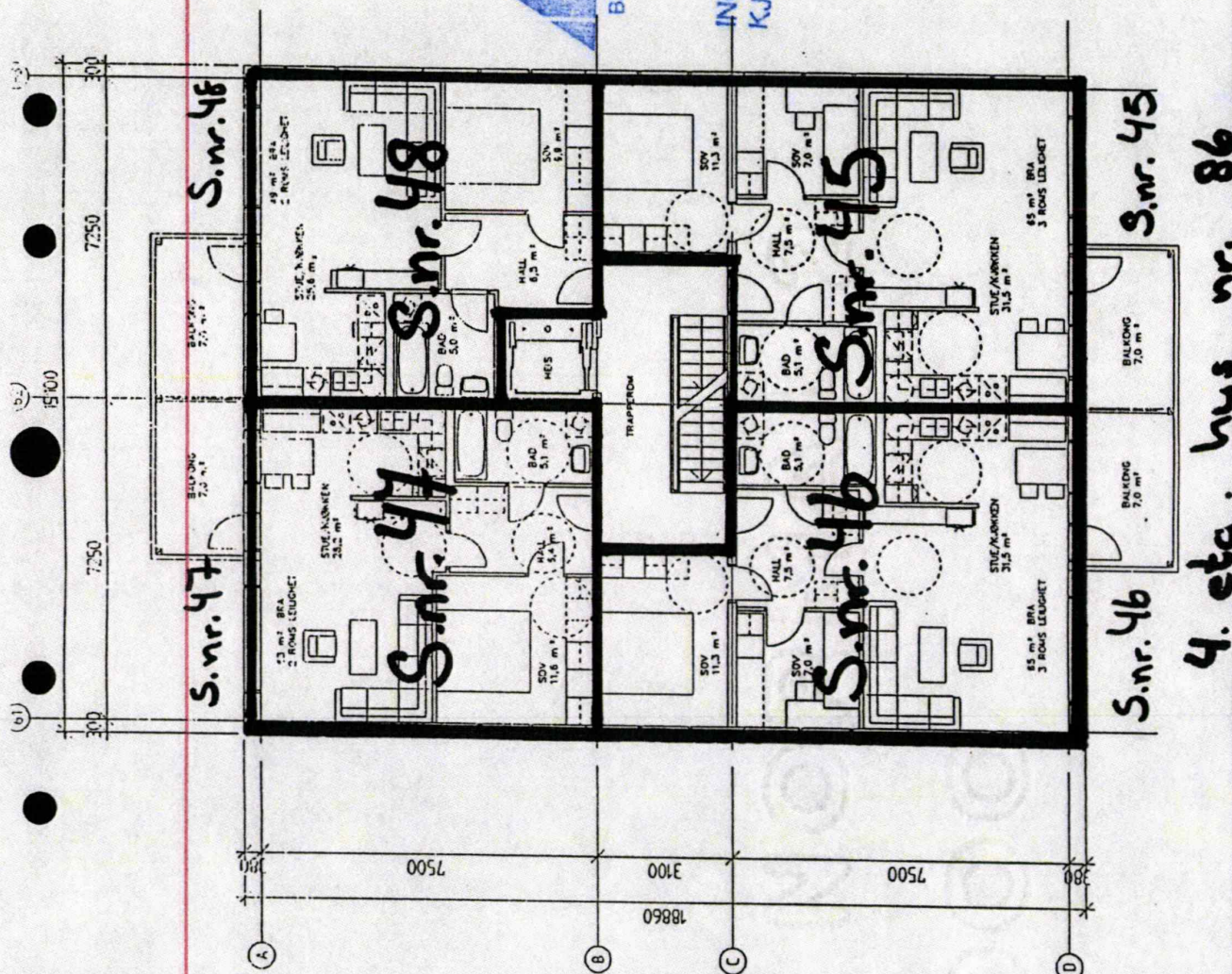
[illegible]

Side 12



3. etg. hus nr. 86

Side 13



4. etg. hus nr. 86

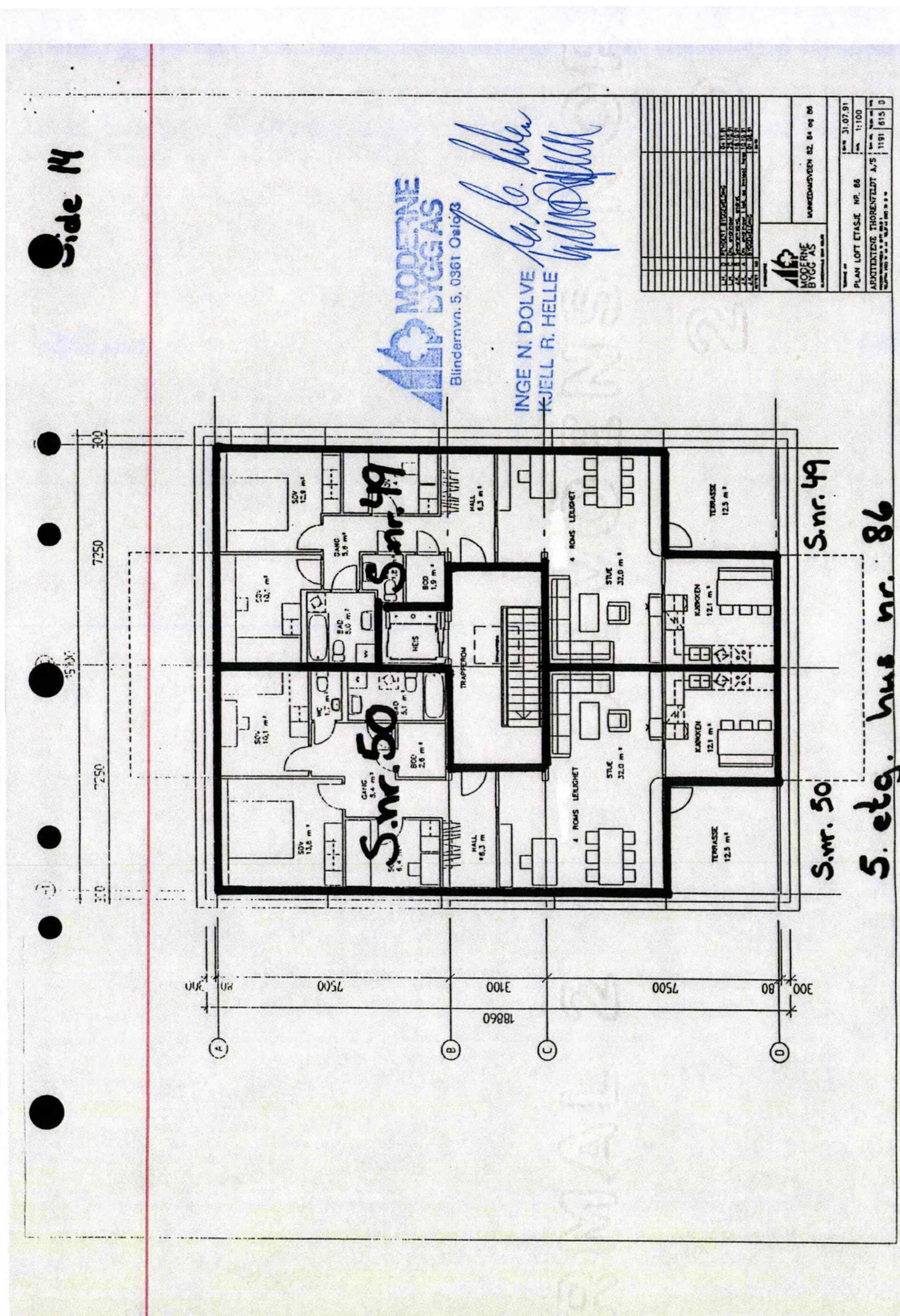


MODERNE
MUSEUM

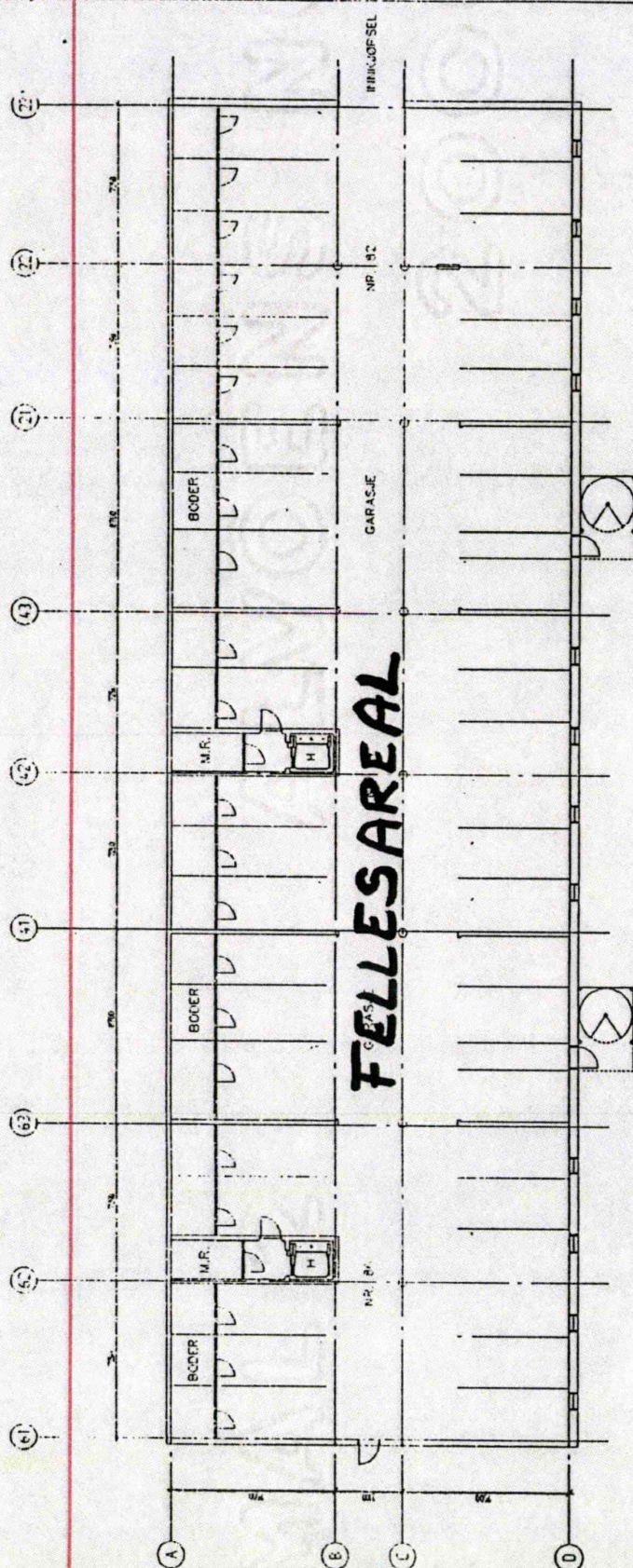
Blindernvn. 5, 0381 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		1:100
		UNIVERZITNÍ KATEDRA		31. 07. 91
		UNIVERZITNÍ		



Code 15



FELLESAREAL



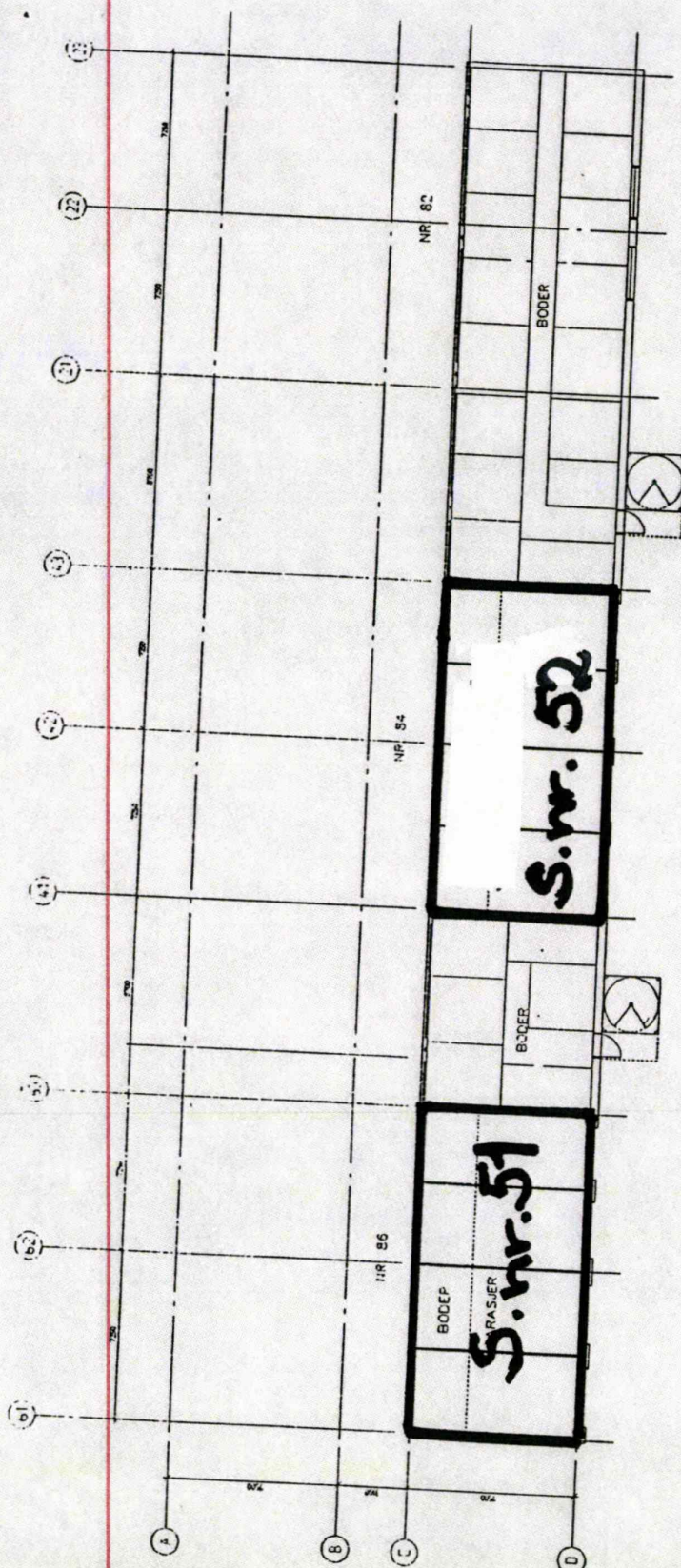
Andernyn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Due garageplan

[illegible]

Side 16



NORWEGIAN PETROLEUM DIRECTORATE

Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Nedre garasje - og bodareal

[illegible]

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	3 min 0.3 km
Observatoriegata Linje 21	5 min 0.4 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	13 min 1.1 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	16 min 1.2 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	16 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 2.5 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	24 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 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

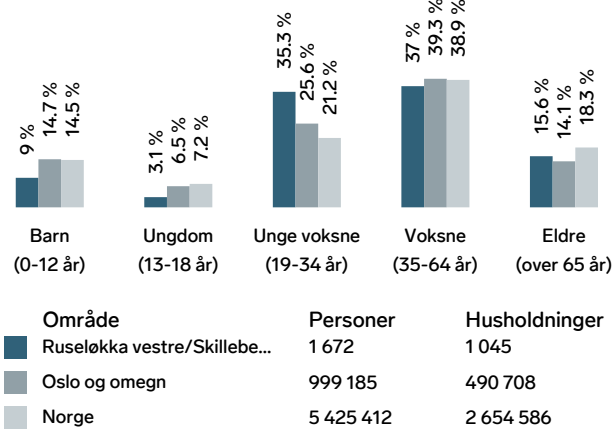
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	1 min 0.1 km
Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 18 barn	2 min 0.1 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	4 min 0.3 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
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Trafotaket streetbasketanlegg
Ballspill

6 min 
0.4 km
- 

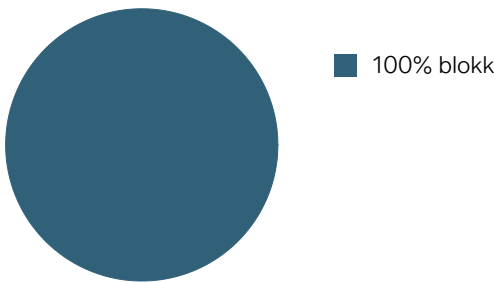
SATS Solli plass

7 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

- 

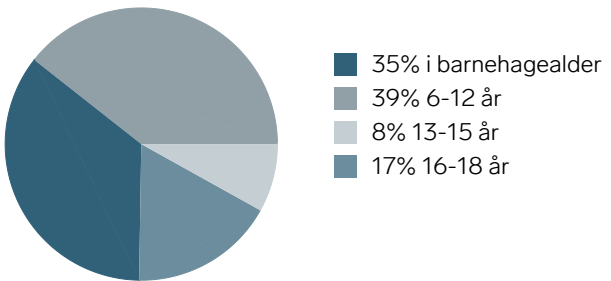
Aker Brygge

9 min 
- 

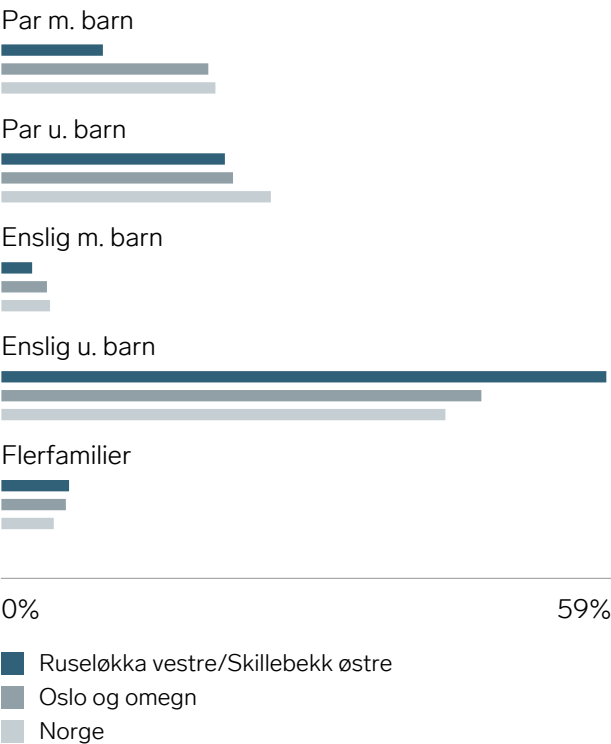
Boots apotek Solli

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

