NORDVIK

Munkedamsveien 55D

1 soverom | 30 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Munkedamsveien 55D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
65	Vedlegg
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms totaloppusset i 2025 - Nydelige og rustikke detaljer - Attraktiv beliggenhet - High end standard

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 501 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 972,-**
BRA-i	**30 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Munkedamsveien 55D!

Lys og stilfull 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Vika. Leiligheten ble totaloppusset i 2025 og har en fin kombinasjon av klassiske kvaliteter og rustikke detaljer.

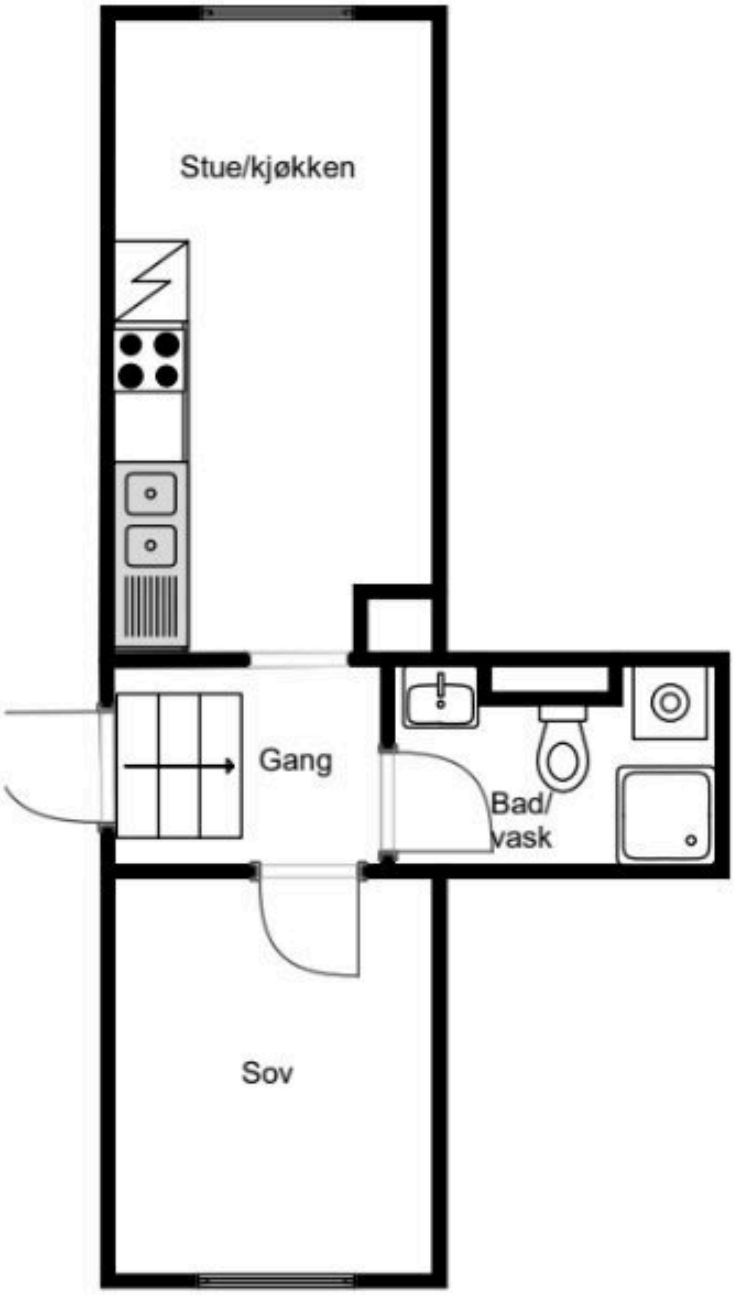
Boligen har en gjennomtenkt planløsning med entré, soverom, bad og en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet har plass til spisebord og skaper en naturlig overgang mellom kjøkken- og stuesonen.

Høydepunkter

- Totaloppusset i 2025
- Flott kombinasjon av klassisk stil og rustikke detaljer
- Nytt elektrisk anlegg fra 2025 med gulvvarme i alle rom
- Integrerte hvitevarer medfølger
- Nydelig fiskebensparkett
- Nytt bad fra 2025 med nytt sluk og membran, samt eksklusive fliser
- Nye vinduer og dører
- Soverom vendt mot bakgård
- Kjellerbod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm



BYCO AS
BYGNINGSKONTROLL & TAKST

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0460/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Munkedamsveien 55D, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 29 i Vestbanen Brl, org.nr. 933659151

Selger
Eddy Bodie

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
7 600,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 507 600,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 508 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 518 190,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 30 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i kjeller på ca. 2 kvm, noe med lav takhøyde (ikke målbart areal).
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har skråvinkler som gjør dette vanskelig og arealene kan avvike mer enn normalt.

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, bad, soverom og entré.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med et gulvareal på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmakt AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmakt AS, og Baderomswork AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmakt AS, og Baderomswork AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Boss AS. I september 2026 ble det også installert takklamper i leiligheten i forbindelse med boligvisning, og én av dem ble justert noen dager senere (koblingen for takklampen på soverommet ble justert). Arbeidet ble utført av Boligelektrikeren AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Selger har ikke observert skadedyr, men det var observert sølvkre, og rotter i kjelleren (tilhørende bygning), som ble utbedret (se salgsoppgavens punkt "Om borettslaget").

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Utført av Byco AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført av Byco AS.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Det er planer/vedtak i borettslaget om utskifting av vinduer, ytterdører/verandadører i bygget, samt installasjon av nytt fibernett og lån for styrehonorar. Vindus- og dørprosjektet finansieres gjennom lån. Styret har søkt Enova om støtte til prosjektet, noe som ved en eventuell godkjenning vil kunne redusere lånets størrelse og renten. Borettslaget vedtok tidligere i 2026 en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader, fastsatt i tråd med borettslagsloven § 5-19 (1), og denne andelen har en av de laveste fordelingsnøklene i bygget. Borettslaget har en fellesgjeld på totalt 7 400 000 kroner. Denne andelen kom senere inn i borettslaget og har derfor lavere fellesgjeld enn de øvrige andelene, og har del av 4 400 000 kroner av totalen. Dette innebærer at andelens del av fellesgjelden blir ca. 83 600 kroner når lånet tas opp, med 5 års avdragsfrihet. Renten ligger på 5,472 %, tilsvarende ca. 381 kroner per måned for denne andelen. Dersom søknaden om Enova-støtte innvilges, kan fellesgjelden for andelen bli redusert til ca. 66 500 kroner. Opplysningene om fellesgjeld, og rente er hentet fra styret per dags dato (24.09.2026). Fordelingen og beregningene kan bli justert ved fremtidige endringer, og selger tar forbehold om at tallene kan avvike fra det som er oppgitt her.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Geir Aaslund AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Fundamentert av betong.

- Fasader av mur og pusset betong med utsmykninger i stil med byggeåret.
- Skråtak med plater og takpapp.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Skapet mangler sprutdeksel.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takklamper og gardiner følger ikke med, men kan kjøpes separat.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 972,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av lån, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, renovasjonsavgift, drift og renhold, forsikring, vann- og avløpsavgift, styrehonorar.

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det er planer/vedtak i borettslaget om utskifting av vinduer, ytterdører/verandadører i bygget, samt installasjon av nytt fibernett og lån for styrehonorar. Vindus- og dørprosjektet finansieres gjennom lån. Styret har søkt Enova om støtte til prosjektet, noe som ved en eventuell godkjenning vil kunne redusere lånets størrelse og renten. Borettslaget vedtok tidligere i 2026 en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader, fastsatt i tråd med borettslagsloven § 5-19 (1), og denne andelen har en av de laveste fordelingsnøklene i bygget. Borettslaget har en fellesgjeld på totalt 7 400 000 kroner. Denne andelen kom senere inn i borettslaget og har derfor lavere fellesgjeld enn de øvrige andelene, og har del av 4 400 000 kroner av totalen. Dette innebærer at andelens del av fellesgjelden blir ca. 83 600 kroner når lånet tas opp, med 5 års avdragsfrihet. Renten ligger på 5,472 %, tilsvarende ca. 381 kroner per måned for denne andelen. Dersom søknaden om Enova-støtte innvilges, kan fellesgjelden for andelen bli redusert til ca. 66 500 kroner. Opplysningene om fellesgjeld, og rente er hentet fra styret per dags dato (24.09.2026). Fordelingen og beregningene kan bli justert ved fremtidige endringer, og selger tar forbehold om at tallene kan avvike fra det som er oppgitt her.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring,

innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 131 082,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 524 328,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Vestbanen borettslag er bestående av 32 andeler, hver pålydende NOK 5.000
Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

Kjøper godkjenner som bindende for seg borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vedtektene for sameiet er vedlagt i salgsoppgave. Det normale er at styreleder i borettslaget, alternativt borettslagets styre, stiller i sameiermøter og stemmer for borettslagets 28 stemmer i sameiermøter. Kjøper gir også Vestbanen Holding AS fullmakt til å slette ubrukte andeler når byggesakene er avsluttet.

Borettslaget har ervervet eiendommen ved kjøp av ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen, som innebærer at eiendommens regnskapsmessige og skattemessige verdi i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i Borettslaget.

Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Følgende info er hentet fra ekstraordinært årsmøte datert 09.02.2026:
Borettslaget har en del utgifter som ikke var innberegnet i felleskostnadene. Vi ser derfor nødvendighet i å ta opp et lite lån for å få dekket nedenstående utgifter.
Brannvarslingsanlegget må utbedres, vi har fått tilbud fra TEGG service på 100.000,- Rottebekjempelse, tilbud fra Anticimex på: 80.000,-

Vi har to vinduer som ikke kan lukkes ordentlig, tilbud fra Obs bygg: 70.000,- Re-seksjonering, Plan og bygg ca. 60.000,- og kartverket ca. 40.000,- : 100.000,- Nye hagemøbler: 30.000,-.
- Vedtak: Det ble godkjent med 13 stemmer at Styret kan ta opp lån til alle poster (utbedring av brannvarslingsanlegg, utgifter ifb. rottebekjempelse, reseksjonering, nye hagemøbler) unntatt lån til bytting av vinduer.

- Merknad: Styret skal sjekke mulighet for IN-ordning.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 04.06.2026:
Utskifting av vinduer og verandadører
Det er innhentet tilbud på utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget. Kun vinduer som er eldre enn 3 år blir skiftet. Endelig tilbud er 2.697.588 og vil bli finansiert gjennom lån.
Forslag til vedtak: Styret forslår å godkjenne utskift av vinduer og verandadører
Vedtak: Styrets forslag til vedtak er godkjent med 18 av 21 stemmer.

Det er planer/vedtak i borettslaget om utskifting av vinduer, ytterdører/verandadører i bygget, samt installasjon av nytt fibernett og lån for styrehonorar. Vindus- og dørprosjektet finansieres gjennom lån. Styret har søkt Enova om støtte til prosjektet, noe som ved en eventuell godkjenning vil kunne redusere lånets størrelse og renten. Borettslaget vedtok tidligere i 2026 en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader, fastsatt i tråd med borettslagsloven § 5-19 (1), og denne andelen har en av de laveste fordelingsnøklene i bygget. Borettslaget har en fellesgjeld på totalt 7 400 000 kroner. Denne andelen kom senere inn i borettslaget og har derfor lavere fellesgjeld enn de øvrige andelene, og har del av 4 400 000 kroner av totalen. Dette innebærer at andelens del av fellesgjelden blir ca. 83 600 kroner når lånet tas opp, med 5 års avdragsfrihet. Renten ligger på 5,472 %, tilsvarende ca. 381 kroner per måned for denne andelen.

Dersom søknaden om Enova-støtte innvilges, kan fellesgjelden for andelen bli redusert til ca. 66 500 kroner. Opplysningene om fellesgjeld, og rente er hentet fra styret per dags dato (24.09.2026). Fordelingen og beregningene kan bli justert ved fremtidige endringer, og selger tar forbehold om at tallene kan avvike fra det som er oppgitt her.

De gamle eierne organiserte leilighetene som både seksjoner og andeler, noe som er veldig uvanlig. Dette har medført vesentlige kostnader for borettslaget iform av dobbel forretningsfører avgift og revisor. Årsaken til denne organiseringen, var at næringsdelene lettere kunne bli en del av borettslaget når de fikk godkjent status som bolig og ikke næring. Denne organiseringen koster oss ca. 100.000,- ekstra i året. For å unngå denne årlige kostnaden bør vire-seksjonere slik at borettslaget kun har en seksjon og ikke 29, da slipper vi kravet om forretningsfører og revisorfor sameiet. Det vil koste omkring 100.000,- å re-seksjonere, men vi slipper da på lang sikt unødvendige kostnader. Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne re-seksjoneringen.
- Vedtak: Reseksjonering er godkjent med 13 stemmer.

Utskift av nøkkelsystem
På grunn av gjentatte innbrudd i eiendommen samt at det mangler 8 masterkeys har vi innhentet tilbud på utskifting av nøkkelsystemet. Vi har innhentet to tilbud. Vedtaket blir finansiert gjennom lån. Utskift av låser i felles inngangsdører og boddører- 15.638,- Utskift av alle låser i bygget- 72.906,- Forslag til vedtak: Av sikkerhetsmessige årsaker foreslår styret å skifte ut alle låser i bygget.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak er godkjent med 20 av 20 stemmer – en andelseier har dratt.

Innsendte saker:
- Generalforsamlingen best tas stilling til om borettslaget skal fremme et pengekrav mot tidligere styre og/eller selgere av Vestbanen borettslag.
- Bakgrunnen er at det i ettertid har kommet frem opplysninger om forhold ved borettslaget som etter vårt syn ikke ble tilstrekkelig eller korrekt opplyst ved salget. Dette har medført betydeligere uforutsette kostnader for borettslaget og andelseier. Det gjelder saker som bla: rotteproblemer i borettslaget, ødelagt brannanlegg, dobbel forretningsfører- og revisor kostnader, seksjoneringskostnader.
- Generalforsamlingen bes derfor vedta at styret får fullmakt til å utrede saken nærmere, innhente nødvendig juridisk bistand og, dersom det vurderes å være grunnlag for det, fremme krav om erstatning eller annen økonomisk kompensasjon overfor ansvarlige parter.
- Ønsker først og fremst at styret innhenter dokumentasjon og informasjon om eventuelle krav, også videre få juridisk bistand gjennom advokat forsikring til borettslaget.
Forslag til vedtak – vurdering av pengekrav mot tidligere styre/selgere.
Vedtak: Det er enstemmig godkjent at styret får fullmakt til å utrede et mulig pengekrav mot tidligere styre/selger.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Beskrivelse: 2240 - Lån 9246.01.97858 NC Bank
Geldende rente: 5,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00
Lånetype: Serielån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 05.02.2055
Lånets saldo: 3 393 531,48

Borettslaget har et ytterligere lån på rundt kr. 400 000,-. Registrert lånesaldo på leiligheten er kr. 7.600 pr. 18.09.2026. Det gjøres oppmerksom på at dette lånet er avdragsfritt frem til 2030, noe som vil føre til høyere felleskostnader.

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 101 577,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 94 617,-

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 11 705 515,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ingen begrensninger i vedtekter om husdyrhold.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. 5928973.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på i Vika, nedenfor Solli Plass, nært Slottsparken og Aker Brygge/Tjuvholmen. Her bor du svært sentralt, men likevel tilbaketrukket. Gangavstand til alt av servicefasiliteter, uteliv og offentlig transport. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et sjarmerende og attraktivt bomiljø!

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra leiligheten er det få minutters gange til populære Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, flere populære restauranter og kaféer/barer, samt Aker Brygge hvor sistnevnte har en rekke butikker og kafeer. Her kan en også benytte Tjuvholmen sjøbad som er et fantastisk sted på fine sommerdager med fin strand og gressplen. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Det er gangavstand til treningssentre, matbutikker, offentlig kommunikasjon, klesbutikker, kafeer, vinmonopol, parker, restauranter og severdigheter. Solli plass ligger et par minutters gange fra leiligheten og har flere populære spisesteder som blant annet Alex Sushi, Kverneriet, Villa Paradiso m.flere. Solli plass er kjent for sitt yrende og pulserende uteliv med utesteder som BA3, Champagneria, IVY, Bar Bardot, F6 og Skaugum for å nevne noen. Det er også verdt å nevne Petter Stordalens nye prosjekt Sommerro som er Oslos kanskje flotteste hotell på Solli plass. Hotellet huser Frogners første takterrasse med svømmebasseng og sauna, 2 barer, 4 restauranter, spa og kino.

Gåavstand til hyggelige restauranter, kafeer og butikker både på Skillebekk, i Frognerveien og Niels Juels gate. Majorstuen ligger også i nærheten med flere forretninger, restauranter og fantastiske shoppingmuligheter. I tillegg ligger Bygdøy allé i kort gangavstand fra boligen og har et rikt og spennende utvalg av motebutikker, interiørbutikker og spesialbutikker. For de sportsinteresserte er SATS Solli Plass, EVO Vika en kort joggetur unna. Området har flere dagligvarebutikker i nærheten, heriblant Rema 1000, Kiwi samt søndagsåpne Joker og Bunnpris.

Her bor man med kort gangavstand til stort sett alt hva byen har å by på. Frognerkilen ligger like i nærheten med kort vei ut til Bygdøy med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Turområdene på Bygdøy er en velkjent destinasjon som gir flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finner man flere grønne lunger, som Slottsparken med skulpturpark, Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Spaserer du mindre enn 5 minutter får du tilgang til ruters fergeforbindelser fra Aker Brygge som åpner opp den vakre oslofjorden, herunder Nesodden og Hovedøya.

God tilknytning til offentlig kommunikasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert til 1897 for bygården.

Det foreligger ferdigattest for andelen datert 31.07.2025.

Det er ingen avvik mellom dagens planløsning og bygningstegninger. Bygningstegning er vedlagt salgsoppgave.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-1949. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Munkedamsveien 55 A - bruksendring av areal i 1. etasje og kjeller fra butikk til frisørsalong og bolig
Saksnummer: 202507878

Munkedamsveien 55 A-B - oppdeling av bolig (seksjon 3) i to leiligheter
Saksnummer: 202601288

Munkedamsveien 53 B - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202516095

Munkedamsveien 53 B - bruksendring av bakgårdsbygning til kontor og garderober
Saksnummer: 202514193

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/233:
08.07.1841 - Dokumentnr: 900026 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA NR 15 LØKKEN

28.02.1871 - Dokumentnr: 920105 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:232

12.09.2023 - Dokumentnr: 985620 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 153/1989
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135/1989
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1989
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1989
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1989
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1989
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1989
Snr: 12
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 132/1989
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1989
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1989
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1989
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1989
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1989
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1989
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1989
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1989
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1989
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1989
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1989
Snr: 25
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1989
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/1989
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg tilstandsrapport / oppdatering ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 108 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Munkedamsveien 55D

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	2 min 0.1 km
Vika videregående skole	4 min

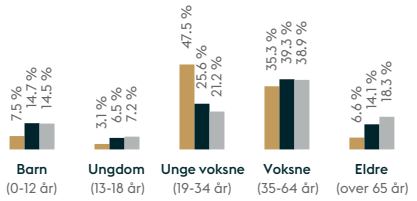
Offentlig transport

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.7 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Ruseløkkveien balløkke	3 min
Ruseløkka skole	3 min
Studio Jobbsprek	3 min
SATS Yoga Aker Brygge	4 min

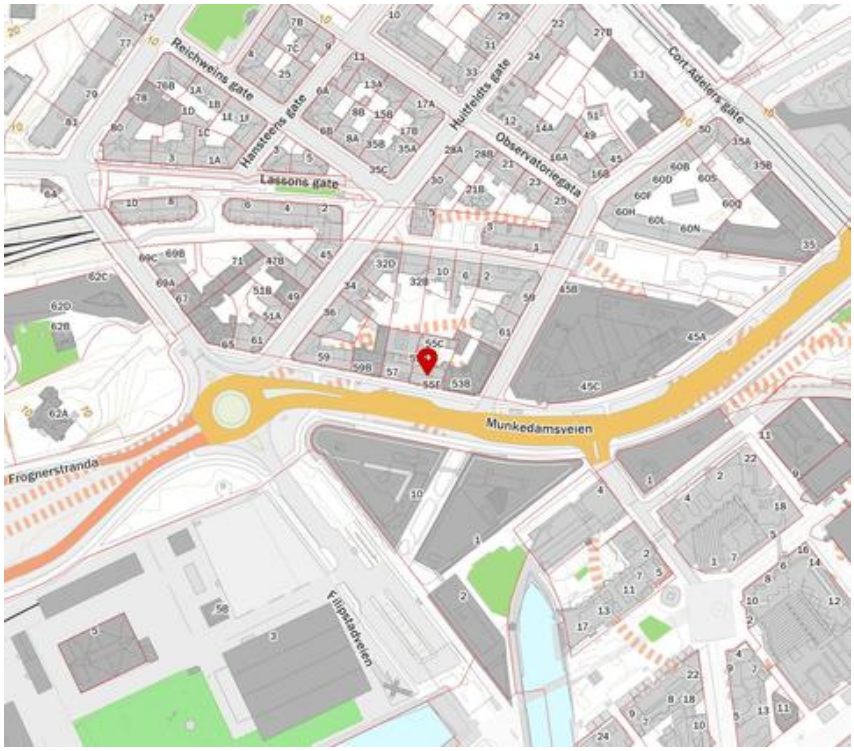
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Munkedamsveien 55 D, 0270 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 233
Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15657-1664 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ1289

Autorisert foretak: BYCO AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Conrad Aaslund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å taksere og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

post@byco.no

988 33 365

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppusset 2 roms leilighet i 2025, beliggende i 1. etasje.
Ytterdør er beholdt.

Fundamentert av betong. Fasader av mur og pusset betong med utsmykninger i stil med byggeåret. Skråtak med plater og takpapp.

Boligen er totalrenovert i 2025 med ferdigattest.

Tilstands-oppsummering nedenfor med videre detaljering lenger ned i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

IInnvendig er det gulv av parkett lagt i fiskebeiensmønster. Fliser på bad. Varmekabler på bad og folie forøvrig.
Veggene har sparklet og malt strietapet. Marmorfliser i dusjen.
Innvendige tak har malte plater.
Profilerte lister og gips stucatur.
Hvite dører. Type invisible doors.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV i boligmappe eller lignende. Badet hadde ikke montert utstyr på min befaring.
Overleveres av selger.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Armatur og detaljer i messing.
Det er elektrisk styrt vifte til fellesavtrekk.
Badet er nytt og har ikke vært i bruk. Derfor ingen hulltagning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten og bakplaten er av sort stein/marmor. Siemens hvitevarer. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem. Armatur i messing.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Sprutdeksel er montert etter min befaring.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. 4 stk i kjeller.
Sikringsskap med automatkurser. Mobil avlesning av måler i felleskap kjeller. Anlegget er nytt i 2025. Det forutsettes at anlegget blir ferdigstilt etter min befaring.
6 kg brannflaske og felles serie røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

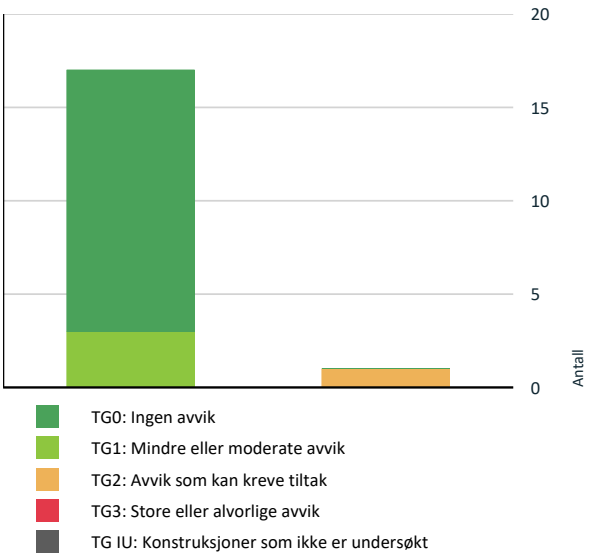
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Skapet mangler sprutdeksel.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nyrenovert overflater, kjøkken og bad.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

IInnvendig er det gulv av parkett lagt i fiskebeiensmønster. Fliser på bad. Varmekabler på bad og folie forøvrig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har sparklet og malt strietapet. Marmorfliser i dusjen.
Innvendige tak har malte plater.
Profilerte lister og gips stucatur.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite dører. Type invisible doors.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV i boligmappe eller lignende. Badet hadde ikke montert utstyr på min befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Overleveres av selger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Armatur og detaljer i messing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte til fellesavtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt og har ikke vært i bruk. Derfor ingen hulltagning.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten og bakplaten er av sort stein/marmor. Siemens hvitevarer. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem. Armatur i messing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplyst av tidligere eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Sprutdeksel er montert etter min befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Skapet mangler sprutdeksel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende deksel kan føre vann ut av skapet ved lekkasje og skade andre bygningsdeler.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. 4 stk i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatkurser. Mobil avlesning av måler i felleskap kjeller. Anlegget er nytt i 2025. Det forutsettes at anlegget blir ferdigstilt etter min befaring.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg brannflaske og felles serie røykvarsler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	30			30			30
Kjeller						2	2
SUM	**30**					**2**	**32**
SUM BRA	**30**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, soverom 1, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod i kjeller	

Kommentar

Liten bod i kjeller med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Totalrenovert.

BYCO AS
Gylteveien 22
1443 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Geir Conrad Aaslund	Takstingeniør
	Eddy Bodie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	233	0	0	558.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Munkedamsveien 55 D

Hjemmelshaver
Vestbanen Holding AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTBANEN BRL	933659151			Vestbanen Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2 roms gjennomgående leilighet i 1. etasje ved Aker Brygge.

Eiendommen ligger i et veletablert, sentrumsnært med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationaltheatret. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til bynære tilbud. For de kulturinteresserte er det en kort spasertur til Aker Brygge og Tjuvholmen med Astrup Fearnley-museet, flere gallerier med utsalg og det kommende Nasjonalmuseet samt en liten spasertur til Oslo konserthus. Flere kaféer og bevertningssteder i nærmiljøet som Pascal, Tjuvholmen sjømagasin, Teaterkafeen, Alex Sushi og Palace Grill.

Nærhet til treningssenter som SATS på Solli Plass og på Nationaltheatret, samt få minutter til Vestkantbadet gir gode trenings- og rekreasjonsmuligheter.

Knutepunkt for offentlig kommunikasjon med trikk, buss, T-bane, tog og flytog fra Solli plass, Aker Brygge og Nationaltheatret, som alle ligger få minutters gange fra boligen.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bolig

Om tomten

Asfaltert bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Ukjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	92370659			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eddy Bodie	9578-5997-4-4898655	2026-09-24 12:09:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0460/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkedamsveien 55D, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Eddy Bodie

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92370659
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmakt AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmakt AS, og Baderomswork AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmakt AS, og Baderomswork AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Boss AS. I september 2026 ble det også installert takklamper i leiligheten i forbindelse med boligvisning, og én av dem ble justert noen dager senere (koblingen for takklampen på soverommet ble justert). Arbeidet ble utført av Boligelektrikeren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Selger har ikke observert skadedyr, men det var observert sølvkre, og rotter i kjelleren (tilhørende bygning), som ble utbedret (se salgsoppgavens punkt "Om borettslaget").

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utført av Byco AS

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført av Byco AS

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er planer/vedtak i borettslaget om utskifting av vinduer, ytterdører/verandadører i bygget, samt installasjon av nytt fibernett og lån for styrehonorar. Vindus- og dørprosjektet finansieres gjennom lån. Styret har søkt Enova om støtte til prosjektet, noe som ved en eventuell godkjenning vil kunne redusere lånets størrelse og renten. Borettslaget vedtok tidligere i 2026 en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader, fastsatt i tråd med borettslagsloven § 5-19 (1), og denne andelen har en av de laveste fordelingsnøklene i bygget. Borettslaget har en fellesgjeld på totalt 7 400 000 kroner. Denne andelen kom senere inn i borettslaget og har derfor lavere fellesgjeld enn de øvrige andelene, og har del av 4 400 000 kroner av totalen. Dette innebærer at andelens del av fellesgjelden blir ca. 83 600 kroner når lånet tas opp, med 5 års avdragsfrihet. Renten ligger på 5,472 %, tilsvarende ca. 381 kroner per måned for denne andelen. Dersom søknaden om Enova-støtte innvilges, kan fellesgjelden for andelen bli redusert til ca. 66 500 kroner. Opplysningene om fellesgjeld, og rente er hentet fra styret per dags dato (24.09.2026). Fordelingen og beregningene kan bli justert ved fremtidige endringer, og selger tar forbehold om at tallene kan avvike fra det som er oppgitt her.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0460/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eddy Bodie	**2026-09-24**

Identifikasjon

Eddy Bodie

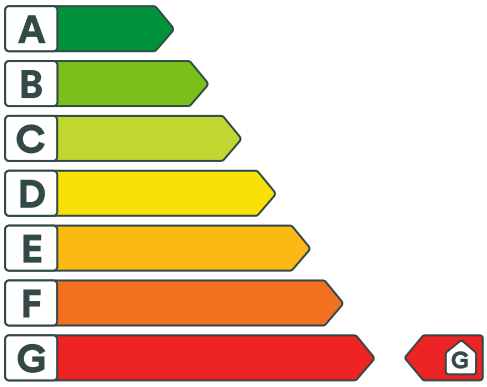
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Munkedamsveien 55D, 0270 OSLO**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351755**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80488963**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **361,13**

Husordensregler for Vestbanen Borettslag

1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Andelseiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres seg kjent med og overholder dem.

2. GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3. RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager og til og med kl. 09:00 på søndager og helligdager.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Om vedlikehold i helger: Oppussing som medfører støy kan kun foregå mellom 10:00 og kl. 20:00 på lørdager og mellom 12:00 og 16:00 på søndager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid. For øvrig skal øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid om vann- eller strøm må tas et tidsrom.

4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod.
Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, krever forhåndsgodkjennelse av styret.

Alt av dører skal til enhver tid være lukket og låst.

Det er forbudt å bruke bakgården som parkeringsplass. Av og pålessing tillatt.

5. SKILTING / NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.
All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal ha en forhåndsgodkjennelse av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader som gjelder bestillingen faktureres andelshaver direkte.

6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Papp og papiravfall plasseres i pappcontainerne.

Møbler, brannfarlig avfall og søppel som renovasjonsarbeidene ikke tar med seg, må beboere selv sørge for bortkjøring /henting av. Hvis beboere henstiller møbler og annet avfall i bakgården, vil de bli økonomisk belastet for fjerning av disse.

7. FELLESAREALER
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Det er røyking forbudt i fellesarealene.

8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Det er heller ikke lov å lufte hunden eller la den gjøre fra seg av noe slag i bakgården.

9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig ved e-post. eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

10. Plikt til å holde seg informert

Beboere skal lese informasjon fra styret som kommer i postkassa, henges opp på ytterdøra eller blir sendt elektronisk.

11. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Oslo, 17.10.2025

Vedtekter:

VEDTEKTER FOR VESTBANEN BRL

(org.nr. 933 659 15)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av borettslaget 10.07.2024, med endringer vedtatt av generalforsamlingen 03.11.2025.

Etter lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39

I. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er VESTBANEN BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 30 andeler, pålydende kr 5 000. Total andelskapital skal derfor være kr 160 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av juridiske personer som følger av borettslagsloven § 4-2.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.2.

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. Bruk av andelen

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

3.2 Overlating av bruk til andre

3.2.1 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. For bruksoverlatelse som faller innenfor denne bestemmelsen skal andelseier opplyse styret om navn på leietaker og datoer for utleie. Forannevnte opplysninger skal fremstilles for styret senest dagen før utleiedatoen inntrer.

3.2.2 Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3 i borettslagsloven, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3.2.3 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseiere kan elles med godkjenning fra styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller

2. andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

3. et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, eller

4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

.

3.3 Søknad om godkjenning

3.3.1 Godkjenning kan kun nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Eller at brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3.3.2 Har laget ikke svart på søknaden om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet fra til laget, er bruken å anses godkjent.

3.4 Andelseierens ansvar

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

3.5 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt til andre i strid med reglene, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

4. Bruksrett og vedlikehold

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

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

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

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

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkelen som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

5.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst frem- settes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmakter og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om saker som gjelder en selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg

eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre annen møteleder velges, som ikke behøver være andelseier.

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

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

7.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst 3 og maks 5 medlemmer. Styrets

medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør i to år om gangen, dog slik at ikke hele styret er på valg samtidig på grunn av nødvendig kontinuitet i styret.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i saker hvor vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse.

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

8. Diverse

8.1 Revisjon
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av

generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

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

Oslo, 17.10.2025



Boliginformasjon

253 - Vestbanen Brl

Utarbeidet av Agio Forvaltning

14.09.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Parken Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	5-0460/26
Vår ref.:	BO-2026-253-029
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	14.09.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«5-0460/26»* på andel/seksjon nummer 29 i 253 - Vestbanen Brl bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	253 - Vestbanen Brl
Org.nr.:	933659151
Seksjons-/andelsnr.:	029
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	209/233/029
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ole-Einar M Skredegård
Styrets epost:	VestbanenBRL@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer 5928973.2.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Munkedamsveien 55, 0301 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Bodie, Eddy
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	38
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnad BRL	1 972,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**1 972,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 14.09.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 9246.01.97858 NC Bank
Geldende rente:	5,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,00
Lånetype:	Serielån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	05.02.2055
Lånets saldo:	3 393 531,48

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Borettslaget har avdragsfrihet frem til 2030

Andel av fellesgjeld pr. 14.09.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	0
Andel formue pr. 31.12.2025:	101 577

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 04.06.2025, klokken 18:00-20:00

Sted: Sentralen, Møterom: Bankboksen

Form: Fysisk og digitalt fremmøte

Frist for innsending av saker: Mandag 1 juni klokken 08:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer på den måte vedtektene bestemmer.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent

d) Valg av møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne årsregnskapet

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorer for gjennomførte styreperiode

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret settes til 30.000 til styreleder og 20.000 til styremedlemmer.

4. Valg av styreleder

Dagens styreleder Lisa Robertsen fratreder.

Ole Einar Skredegård stiller til valg som styreleder.

5. Valg av nytt styremedlem

Lena Bolin har trukket seg som styremedlem på grunn av flytting.

Lisa Robertsen stiller til valg som styremedlem.

6. Utskifting av vinduer og verandadører

Det er innhentet tilbud på utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget.

Endelig tilbud er 2.697.588 og vil bli finansiert gjennom lån.

Forslag til vedtak: Styret forslår å godkjenne utskift av vinduer og verandadører

7. Utskift av nøkkelsystem

På grunn av gjentatte innbrudd i eiendommen samt at det mangler 8 masterkeys har vi innhentet tilbud på utskifting av nøkkelsystemet. Vi har innhentet to tilbud. Vedtaket blir finansiert gjennom lån.

- Utskift av låser i felles inngangsdører og boddører- 15.638,-
- Utskift av alle låser i bygget- 72.906,-

Forslag til vedtak: Av sikkerhetsmessige årsaker foreslår styret å skifte ut alle låser i bygget.

8. Vaktmester

Ole Einar Skredegård overtar vaktmesterposten etter Lena Bolin.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vedtaket godkjennes.

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 253 - Vestbanen Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Generelt om generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling april 2026 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 23.04.2025, klokken 18:30-19:30

Sted: Bakgården, Munkedamsveien 55

Form: Fysisk fremmøte

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer på den måte vedtektene bestemmer.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent

d) Valg av møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Bytte av vinduer

Styret har innhentet tilbud på utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter i oppgang A, B og delvis oppgang C. Tilbudet ligger på omkring 2,5 millioner (endeling tilbud får vi etter siste befaring).

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne utskifting av vinduer.

3. Bytte låsesystem

Da det mangler 8 masterkeys og etter gjentatte innbrudd hvor noen låser seg inn og bryter opp boder. Har vi innhentet tilbud på utskifting av låsesystemet. Kostnad : omkring 100 000,-

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne utskifting av låsesystem

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Protokoll fra Generalforsamling avholdt 04.06.2026

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

- 21 andelseiere til stede.

b) Godkjenning av innkalling

- Enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

- Hannah Romfog er enstemmig godkjent.

d) Valg av møteleder

- Lisa Robertsen er enstemmig godkjent.

e) Valg av protokollunderskrivere

- Lisa Robertsen og Erlend Otto Brenne Melzer er enstemmig godkjent.

f) Valg av tellekorps

- Elisiff Wennersgaard er enstemmig godkjent.

g) Godkjenning av dagsorden

- Enstemmig godkjent.

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne årsregnskapet

Agio sender årsregnskapet til digital godkjenning når dette er klart.

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorer for gjennomførte styreperiode

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret settes til 30.000 til styreleder og 20.000 til styremedlemmer.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak er enstemmig godkjent.

4. Valg av styreleder

Dagens styreleder Lisa Robertsen fratreder. Ole Einar Skredegård stiller til valg som styreleder.

Vedtak: Enstemmig godkjent at Ole Einar Skredegård er ny styreleder.

5. Valg av nytt styremedlem

Lena Bolin har trukket seg som styremedlem på grunn av flytting. Lisa Robertsen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak: Enstemmig godkjent at Lisa Robertsen inntar stilling som styremedlem.

6. Utskifting av vinduer og verandadører

Det er innhentet tilbud på utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget. Kun vinduer som er eldre enn 3 år blir skiftet. Endelig tilbud er 2.697.588 og vil bli finansiert gjennom lån.

Forslag til vedtak: Styret forslår å godkjenne utskift av vinduer og verandadører

Vedtak: Styrets forslag til vedtak er godkjent med 18 av 21 stemmer.

7. Utskift av nøkkelsystem

På grunn av gjentatte innbrudd i eiendommen samt at det mangler 8 masterkeys har vi innhentet tilbud på utskifting av nøkkelsystemet. Vi har innhentet to tilbud. Vedtaket blir finansiert gjennom lån. - - Utskift av låser i felles inngangsdører og boddører- 15.638,- Utskift av alle låser i bygget- 72.906,-

Forslag til vedtak: Av sikkerhetsmessige årsaker foreslår styret å skifte ut alle låser i bygget.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak er godkjent med 20 av 20 stemmer – en andelseier har dratt.

8. Vaktmester

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Ole Einar Skredegård overtar vaktmesterposten etter Lena Bolin.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vedtaket godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at Ole Einar Skredegård er ny vaktmester.

9. Innsendte saker:

Innsendt av Elisiff Wennersgaard:

- Generalforsamlingen best tas stilling til om borettslaget skal fremme et pengekrav mot tidligere styre og/eller selgere av Vestbanen borettslag.
- Bakgrunnen er at det i ettertid har kommet frem opplysninger om forhold ved borettslaget som etter vårt syn ikke ble tilstrekkelig eller korrekt opplyst ved salget. Dette har medført betydeligere uforutsette kostnader for borettslaget og andelseier. Det gjelder saker som bla: rotteproblemer i borettslaget, ødelagt brannanlegg, dobbel forretningsfører- og revisor kostnader, seksjoneringskostnader.
- Generalforsamlingen bes derfor vedta at styret får fullmakt til å utrede saken nærmere, innhente nødvendig juridisk bistand og, dersom det vurderes å være grunnlag for det, fremme krav om erstatning eller annen økonomisk kompensasjon overfor ansvarlige parter.
- Ønsker først og fremst at styret innhenter dokumentasjon og informasjon om eventuelle krav, også videre få juridisk bistand gjennom advokat forsikring til borettslaget.

Forslag til vedtak – vurdering av pengekrav mot tidligere styre/selgere.

Vedtak: Det er enstemmig godkjent at styret får fullmakt til å utrede et mulig pengekrav mot tidligere styre/selger.

Referat:

Internett.

Flere andelseiere har meldt fra om problemer med å få tilgang til internettjenesten som inngår i borettslagets kollektive avtale med Telia. Det ser også ut til at det er gitt ulike beskjeder fra Telia i forbindelse med tilkobling.

Styret ønsker å kartlegge omfanget av problemet og ber derfor alle andelseiere om å sende en e-post til styrets e-postadresse med informasjon om de har fått tilgang til tjenesten eller ikke. På bakgrunn av tilbakemeldingene vil styret følge opp saken videre med Telia.

Signed by:
A054582BE92B44B...

Lisa Robertsen, Styreleder

Signed by:
6F69D8B1DA094AF...

Erlend Otto Brenne Melzer, Andelseier

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Generelt om generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling 2026 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 09.02.2025, klokken 18:00-20:00

Sted: Deichman Bjørvika, Møterom: Blankvann i underetasjen

Form: Fysisk fremmøte

Frist for innsending av saker: Torsdag 5. februar klokken 15:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer på den måte vedtektene bestemmer.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent

d) Valg av møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Re-seksjonering av borettslagets seksjoner

De gamle eierne organiserte leilighetene som både seksjoner og andeler, noe som er veldig uvanlig. Dette har medført vesentlige kostnader for borettslaget i form av dobbel forretningsfører avgift og revisor. Årsaken til denne organiseringen, var at næringsdelene lettere kunne bli en del av borettslaget når de fikk godkjent status som bolig og ikke næring. Denne organiseringen koster oss ca. 100.000,- ekstra i året. For å unngå denne årlige kostnaden bør vi re-seksjonere slik at borettslaget kun har en seksjon og ikke 28, da slipper vi kravet om forretningsfører og revisor for sameiet. Det vil koste omkring 100.000,- å re-seksjonere, men vi slipper da på lang sikt unødvendige kostnader.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne re-seksjoneringen.

3. Endre fordelingsnøkkelen

I gjeldende fordelingsnøkler står 10 av 30 andeler inne med feil kvadratmeter. Dette skyldes oppdeling av leiligheter og oppussing. I tillegg er gjeldende fordelingsnøkler utarbeidet som vi er et sameie og ikke borettslag. Styret foreslår derfor utarbeidelse av nye fordelingsnøkler som samsvarer med borettslagloven § 5-19 (1).

Vi har utarbeidet tre fordelingsnøkler. En for alle delte utgifter, en for lån da andel 29 og 30 ikke betaler på lånet og en for kun utgifter til borettslaget.

§ 5-19.Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne nye fordelingsnøkkler basert på borettslagloven.

4. Lån

Borettslaget har en del utgifter som ikke var innberegnet i felleskostnadene. Vi ser derfor nødvendighet i å ta opp et lite lån for å få dekket nedenstående utgifter.

Brannvarslingsanlegget må utbedres, vi har fått tilbud fra TEGG service på 100.000,-

Rottebekjempelse, tilbud fra Anticimex på: 80.000,-

Vi har to vinduer som ikke kan lukkes ordentlig, tilbud fra Obs bygg: 70.000,-

Re-seksjonering, Plan og bygg ca. 60.000,- og kartverket ca. 40.000,- : 100.000,-

Nye hagemøbler: 30.000,-

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne lån

4. Innkomne saker

Innlemmelse av leilighet - innsendt av Madserud Alle

Næring 1 har fått godkjent den lille leiligheten som bolig, de ønsker å innlemme denne i borettslaget som andel 31.

Forslag til vedtak: Styret foreslår godkjennelse av innlemmelse

f

Fordelingsnøkler Vestbanen Borettslag

Andel	Kvm	Fordelingsnøkkel brl	Fordelingsnøkkel alle	Fordelingnøkkel lån
1	37	2,43	2,28	2,64
2	38	2,49	2,34	2,7
3	28	1,84	1,72	2
4	37	2,43	2,28	2,64
5	37	2,43	2,28	2,64
6	27	1,77	1,66	1,92
7	64	4,2	3,94	4,56
8	39	2,56	2,4	2,78
9	38	2,49	2,34	2,7
10	28	1,84	1,72	2
11	54	3,54	3,32	3,85
12	61	4	3,75	4,35
13	59	3,87	3,63	4,21
14	39	2,56	2,4	2,78
15	54	3,54	3,32	3,85
16	61	4	3,75	4,35
17	59	3,87	3,63	4,21
18	77	5,1	4,74	5,5
19	54	3,54	3,32	3,85
20	61	4	3,75	4,35
21	59	3,87	3,63	4,21
22	58	3,8	3,56	4,12
23	48	3,14	2,95	3,4
24	40	2,6	2,5	2,84
25	66	4,32	4,05	4,69
26	66	4,32	4,05	4,69
27	70	4,6	4,3	4,98
28	44	2,88	2,7	3,13
29	29	1,9	1,78	0
30	92	6	5,65	0
Sum brl	1524			
Næring 1	101		6,2	
Sum hele bygget	1625			
Lån	1403			

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 31.08.2026

253 - Vestbanen Brl

Org.nr. 933659151

27.08.2026

0

Generelt om generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling 2026 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 31.08.2026

Sted: Digitalt via teams

Link: https://teams.microsoft.com/meet/322141137652873?p=W9IhlcWR9ilg1k09Uz

Tid: 18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer på den måte vedtektene bestemmer.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskap 2025**

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 godkjennes.

Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ekstraordinære generalforsamlingen 31.08.2026 i 253 - Vestbanen Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap og revisors beretning

Årsregnskap 2025 for Vestbanen Brl

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), signert 12.08.2026 med Signicat Sign BANKID
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), signert 12.08.2026 med Signicat Sign BANKID
- Romfog, Hannah (13.11.2000), signert 14.08.2026 med Signicat Sign BANKID
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), signert 14.08.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

ÅRSREGNSKAP

VESTBANEN BRL

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 933 659 151

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	1 395 052	680 483
Annen driftsinntekt	1	91 476	13 418 477
Sum driftsinntekter		**1 486 528**	**14 098 960**
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar	2	-	-
Personalkostnader	2	-	-
Avskrivninger	3	-	90 835
Vedlikehold	4	254 407	137 522
Kabel-TV/Internett		24 864	3 505
Renhold		48 125	47 500
Energi og brensel		118 616	145 374
Andre driftskostnader	5	329 199	523 292
Revisjonshonorar		57 259	86 491
Forretningsførerhonorar		71 783	64 112
Konsulenthonorar	6	16 894	100 000
Andre avg. pliktige honorarer	6	-	37 338
Forsikring	7	169 603	264 121
Kommunale avgifter	8	306 654	379 829
Sum driftskostnader		**1 397 404**	**1 879 919**
DRIFTSRESULTAT		**89 124**	**12 219 041**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Finansinntekter	9	2 048	74 449
Finanskostnader	10	185 789	105 484
Netto finansposter		**-183 741**	**-31 035**
Resultat før skattekostnad		**-94 617**	**12 188 006**
Skattekostnad		-	482 491
ÅRSRESULTAT		**-94 617**	**11 705 515**
OVERFØRINGER			
Til annen egenkapital		-94 617	11 705 515
Sum overføringer		**-94 617**	**11 705 515**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	146 385 163	146 385 163
Sum varige driftsmidler		**146 385 163**	**146 385 163**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**146 385 163**	**146 385 163**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		138 257	205 387
Andre kortsiktige fordringer	12	98 333	-
Sum fordringer		**236 589**	**205 387**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	112 973	773 660
Sum omløpsmidler		**349 562**	**979 047**
SUM EIENDELER		**146 734 725**	**147 364 210**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		160 000	160 000
Annen egenkapital	14, 15	-6 485 124	10 509 491
Sum egenkapital		**-6 325 124**	**10 669 491**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	2 990 025	-
Borettsinnskudd	17	150 000 000	130 000 000
Sum langsiktig gjeld		**152 990 025**	**130 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 494	29 594
Skyldig offentlige avgifter		-	22 531
Annen kortsiktig gjeld	18	45 330	6 642 594
Sum kortsiktig gjeld		**69 825**	**6 694 719**
Sum gjeld		**153 059 849**	**136 694 719**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 734 725**	**147 364 210**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Ole-Einar Skredegård Styreleder	Elisiff Wennersgaard Styremedlem
Hannah Romfog Styremedlem	Lisa Robertsen Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Virksomhetens art

Vestbanen BRL er et borettslag med formål å gi medlemmene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom og forvalte den faste eiendommen som tilhører selskapet. Virksomheten drives i Oslo, Norge.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Innkrevde felleskostnader og andre driftsinntekter inntektsføres i den perioden de gjelder for.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Tomt

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Tomten avskrives ikke.

Bygninger

Bygninger er oppført med anskaffelseskost med tillegg for eventuelle påkostninger. Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningene, skal regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene/restansene.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 084 356	249 365
Andel felleskostnader sameie	119 508	19 918
Andre inntekter	191 188	-
Startkapital	91 476	95 974
Leieinntekt fast eiendom, unntatt fra avgiftsplikt	-	2 121 870
Fritak leie Munkedamsveien 55	-	-132 550
Inntekter vaskekort	-	4 450
Salgssum anleggsmidler, unntatt fra avgiftsplikt	-	13 500 000
Motkonto balanseførte anleggsmidler	-	-2 171 267
Annen driftsrelatert inntekt	-	411 200
Sum	**1 486 528**	**14 098 960**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 027	22 305
Elektro	161 040	-
Brannanlegg	11 332	4 625
Leie vaktmester	61 508	16 609
Annet vedlikehold	-	8 122
Reparasjon og vedlikehold annet	-	85 861
Vedlikehold uteareal	500	-
Sum	**254 407**	**137 522**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	8 240	-
Leie container/søppelkjøring	5 994	5 613
Leie datasystemer	-	23 012
Verktøy, utstyr m.m.	-	3 962
Skadedyrskontroll	53 644	23 808
Annen felleskostnad sameie	59 754	19 918
Annen fremmed tjeneste	8 533	336 329
Øreavrunding	-1	5 543
Bankgebyrer	2 730	3 976
Andre kostnader	184 471	3 256
Fremmedytelse og underentreprise	-	3 700
Annen leiekostnad	-	13 675
Brukerlisenser regnskap	5 834	-
Tap på fordringer	-	80 500
Sum	**329 199**	**523 292**

Note 6: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar annen bistand fra revisor	-	37 338
Honorar konsulent	16 894	100 000
Sum	**16 894**	**137 338**

Note 7: Forsikring

Beskrivelse	2025	2024
Forsikringspremie	157 603	264 121
Egenandel forsikring	12 000	-
Sum	**169 603**	**264 121**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 8: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	292 794	341 930
Eiendoms- og festeavgift	9 475	37 899
Eiendomsskatt	4 385	-
Sum	**306 654**	**379 829**

Note 9: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	2 048	47 911
Annen finansinntekt	-	26 538
Sum	**2 048**	**74 449**

Note 10: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	-	2 204
Annen rentekostnad	150	75
Renter lån 9246.01.97858 NC Bank	183 698	-
Renter lån	-	101 788
Purregebyr/renter leverandører	1 941	1 417
Sum	**185 789**	**105 484**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 11: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	19 239 483	19 239 483
Bygningsmessige anlegg	301 924	301 924
Bygning merverdi	126 843 756	126 843 756
Sum	**146 385 163**	**146 385 163**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Gnr. 209, Bnr. 233

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leiligheter i løpet av de siste årene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	7 941	-
Forskuddsbetalt forsikring	44 549	-
Periodiserte kostnader	45 843	-
Sum	**98 333**	**-**

Note 13: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
NN	-	767 041
NN	-	616
Driftskonto	112 066	6 003
Midlertidig driftskonto ved inntak	810	-
Belastningskonto	96	-
Sum	**112 973**	**773 660**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 14: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	10 669 491
Tilført fra årsresultat	-94 617
Andre endringer	-16 899 998
Egenkapital pr 31.12.2025	**-6 325 124**

Endringen i annen egenkapital utover årets resultat skyldes en reklassifisering av borettsinnskudd kr 16 900 000 fra annen egenkapital (konto 2050) til borettsinnskudd (konto 2250, langsiktig gjeld). Reklassifiseringen er en ren omklassifisering uten kontanteffekt og påvirker ikke samlet resultat eller totale eiendeler. Den innebærer at andelshavernes innskudd presenteres som pantesikret langsiktig gjeld i tråd med borettslagets grunnbok og forskrift om årsregnskap for borettslag.

Balansen viser negativ egenkapital pr 31.12.2025. Dette er i hovedsak en konsekvens av reklassifiseringen av kr 16 900 000 fra annen egenkapital til borettsinnskudd (pantesikret langsiktig gjeld til andelshavere), jf. omtale av andre endringer i egenkapital over. Borettsinnskuddet utgjør i økonomisk realitet innskutt kapital fra andelshaverne, selv om det regnskapsmessig presenteres som langsiktig gjeld. I tillegg står eiendelene, herunder bygningene, bokført til opprinnelige anskaffelseskostnader. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter tilsier at markedsverdien av borettslagets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Styret vurderer på denne bakgrunn at den reelle egenkapitalen i borettslaget er positiv.

Note 15: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	-5 715 672
Endring egenkapital	-16 994 615
Avdrag på lån	-9 975
Opptak av lån	3 000 000
Endring borettsinnskudd (herav reklassifisering kr 16 900 000 fra annen egenkapital)	20 000 000
Disponible midler pr 31.12.2025	**279 737**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	349 562	979 047
Kortsiktig gjeld	-69 825	-6 694 719
Sum disponible midler	**279 737**	**-5 715 672**

Note 16: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av
Posten Bring

2240 - Lån 9246.01.97858 NC Bank

Type: Serielån

Rentesats: 5.85%

Opprinnelig lånebeløp: 3 000 000

Opptaksår: 2025

Spesifikasjon 2240 - Lån 9246.01.97858 NC Bank	2025
IB 01.01.2025	-
Opptak av nytt lån	3 000 000
Avdrag	-9 975
UB 31.12.2025	2 990 025
Nedbetalt i regnskapsåret	**9 975**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 16: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
253-1-001	78 629
253-1-002	80 754
253-1-003	57 378
253-1-004	78 629
253-1-005	78 629
253-1-006	57 378
253-1-007	123 256
253-1-008	82 879
253-1-009	80 754
253-1-010	59 502
253-1-011	114 756
253-1-012	129 632
253-1-013	125 382
253-1-014	82 879
253-1-015	114 756
253-1-016	129 632
253-1-017	125 382
253-1-018	172 131
253-1-019	114 756
253-1-020	129 632
253-1-021	125 382
253-1-022	127 507
253-1-023	102 005
253-1-024	85 004
253-1-025	140 257
253-1-026	140 257
253-1-027	167 883
253-1-028	85 004
Sum fellesgjeld	**2 990 025**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 17: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**150 000 000**	**130 000 000**

Borettsinnskuddet på kr 150 000 000 er pantesikret gjeld til andelshaverne i henhold til borettslagets grunnbok. Økningen fra kr 130 000 000 pr 31.12.2024 består av konvertering av gjeld til Vestbanen Holding AS på kr 3 100 000 til borettsinnskudd i henhold til konverteringsavtale av 3. mars 2025, samt en reklassifisering av kr 16 900 000 fra annen egenkapital (konto 2050) til borettsinnskudd (konto 2250, langsiktig gjeld). Reklassifiseringen har ingen kontanteffekt, men tydeliggjør andelshavernes pantesikrede krav. Se også note om annen egenkapital for nærmere omtale.

Note 18: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	11 831	-
Annen påløpt kostnad	22 899	6 994
Gjeld til Vestbanen Holding AS	10 600	6 635 600
Sum	**45 330**	**6 642 594**

Note 19: Pantestillelser

Beskrivelse	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	2 990 025	-
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	**146 385 163**	**-**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Vestbanen Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av
Posten Bring

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Ole-Einar Skredegård
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wennersgaard, Elisiff Fossbråte (27.11.2000), 12.08.2026
- Robertsen, Lisa (03.05.1978), 12.08.2026
- Romfog, Hannah (13.11.2000), 14.08.2026
- Skredegård, Ole-Einar Mundal (14.05.2000), 14.08.2026

Forseglet av
Posten Bring

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Vestbanen Brl

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbanen Brl som viser et underskudd på kr 94 617. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.08.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Tromsø, 14. august 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.08.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

26.08.2026 10:19:44

Signaturmetode

BankID (NO)

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2026

Generelt om ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling 2026 for Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 933958280

Dato: 28.09.2026, klokken 18:30-19:00

Sted: Munkedamsveien 55

Form: Digitalt

Frist for innsending av saker: lørdag 26. september klokken 15:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer på den måte vedtektene bestemmer.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent

d) Valg av møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Valg av nytt styre i Munkedamsveien 55 Eierseksjonssameiet

Det gamle styre i eierseksjonssameiet har trukket seg og nytt styre står for valg.

Fungerende styre i Vestbanen borettslag kan ta over styrerollen i Eierseksjonssameiet om ingen andre ønsker å overta rollen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne at styret i Vestbanen borettslag tar over rollen som styre i Eierseksjonssameiet

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én seksjonseier. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____
Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på den ekstraordinære generalforsamlingen 2026 for Munkedamsveien 55 Eierseksjonssameiet.

Fullmakten gjelder for Navn: _____
Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

253 - Vestbanen Brl

Org.nr. 933659151

06.08.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**253 - Vestbanen Brl**
Organisasjonsnummer:	933659151
Dato:	14.08.2025
Sted:	Scandic Solli, Parkveien 68, 0254 Oslo, med mulighet for digital deltagelse via teams
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for gjennomført styreperiode.
Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret settes til kroner 0,-

5. **Valg av styreleder**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Ole Fredrik Boldersløw Qvale

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Lisa Robertsen stiller til valg som styreleder.

6. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Magnus Onarheim Dahl og Kim Johnsen er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Følgende ønsker å stille til valg som styremedlem:

Elisiff Wennersgaard

Lena Bohlin

Hannah Romfog

Lisa Robertsen

Ole-Einar Skredegård

7. Innkomne saker

a) Valg av ny revisor – innmeldt av Elisiff Wennersgaard, Lisa Robertsen, Hannah Romfog

Mistillit til dagens revisor da de har sendt inn årsregnskapet 2024 uten godkjenning fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud på ny revisor.

Styrets innstilling: Valg av ny revisor må godkjennes av generalforsamlingen, så det er lurt å ta dette på et senere tidspunkt når et tilbud er på plass.

b) Valg av ny forretningsfører – innmeldt av Elisiff Wennersgaard, Lisa Robertsen, Hannah Romfog

Beboere ønsker at det innhentes tilbud på ny forretningsfører.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente tilbud på ny forretningsfører.

Styrets innstilling: Dette utsettes, ettersom avtalen med nåværende forretningsfører er bindende til 2027.

c) Fremmer granskning av årsregnskapet og innsendelse av dette uten vår godkjenning – innmeldt av Elisiff Wennersgaard, Lisa Robertsen, Hannah Romfog

Beboere mistenker at styret bevisst forsøker å unndra innsyn i borettslagets økonomi ved å sende inn årsregnskapet til Brønnøysundregistrene uten godkjenning fra generalforsamlingen, slik borettslagsloven krever. Ved forespørsel om innsyn får vi heller ikke tilgang til fullstendig årsregnskap eller detaljert budsjettoppsett fra verken styret eller forretningsfører. Dette svekker tilliten til styret og skaper usikkerhet om hvordan borettslagets midler faktisk forvaltes.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gjennomføre granskning av årsregnskapet og innsendelsen av dette.

Styrets innstilling: Dette utsettes til forslagsstillere har et reelt kostnadsanslag på hva dette vil koste. En uavhengig gransker oppnevnes av tingretten. Det er vanligvis en statsautorisert revisor, advokat eller annen fagperson med nødvendig kompetanse. Med andre ord vil det være kostbart.

d) Fremmer granskning av forvaltningen av Vestbanen BRL – innmeldt av Lisa Robertsen

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gjennomføre granskning av forvaltningen av Vestbanen BRL.

Styrets innstilling: Dette utsettes til forslagsstiller har et reelt kostnadsanslag på hva dette vil koste. En uavhengig gransker oppnevnes av tingretten. Det er vanligvis en statsautorisert revisor, advokat eller annen fagperson med nødvendig kompetanse. Med andre ord vil det være kostbart.

e) Mulighet til å sette opp balkong – innmeldt av Lena Bohlin

I salgsoppgaven på gården, står det at det er et balkongprosjekt på gang, og jeg krysset av for ønske om balkong når jeg kjøpte leiligheten. Jeg har ventet på mer info om dette, men har blitt fortalt av flere at prosjektet er skrinlagt. Jeg ønsker likevel å fortsette prosjektet for min leilighet på egen bekostning, da det er svært viktig for meg med en balkong. Jeg ble fortalt at godkjenning for balkonger forelå, slik at jeg ser det som en mulighet å få dette godkjent i ny søknad. Det er flere firmaer som holder på med balkong prosjekt, så man kan innhente priser etc.

Forslag til vedtak: Nytt styre tar en ny runde med samtlige andelseiere for å kartlegge om det fortsatt er interesse for et felles balkongprosjekt, og eventuelt vurderer en ny søknadsprosess basert på tilstrekkelig tilslutning

Styrets innstilling: Det ble høsten 2024 sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten om oppføring av balkonger på bakgårdsfasaden. Rammetillatelse ble innvilget. I etterkant av søknaden ble

samtlige andeler med mulighet for balkong informert om dette ved salg, og det ble spurt om de ønsket å delta i prosjektet. Etter at de siste leilighetene ble solgt våren 2025, viser det seg at kun 7 andeler har takket ja til å delta.
Ettersom antallet interesserte er lavt, vil det ikke være mulig å gjennomføre det opprinnelige prosjektet som planlagt. Dersom man ønsker å gå videre med en ny løsning, må det i så fall utarbeides en revidert balkongplan og sendes inn ny søknad til Plan- og bygningsetaten. Dette innebærer også at man må innhente nye uttalelser, blant annet fra Byantikvaren.
En ny søknadsprosess vil i tillegg medføre ekstra kostnader, blant annet til arkitekt, prosjektering og eventuell saksbehandling. Det må også påregnes at prisen per balkong blir betydelig høyere ved lavere antall deltakere.
Den opprinnelige søknadsprosessen har til nå ikke kostet borettslaget noe, da alle utgifter ble dekket av tidligere eier før gården ble gjort om til borettslag. Eventuelle fremtidige kostnader i forbindelse med videre søknadsarbeid må dekkes av borettslaget og/eller de andelseiere som ønsker å delta.

Det avtroppende styret anbefaler at det nye styret tar en ny runde med samtlige andelseiere for å kartlegge om det fortsatt er interesse for et felles balkongprosjekt, og eventuelt vurderer en ny søknadsprosess basert på tilstrekkelig tilslutning.

f) Vaktmester – innmeldt av Lena Bohlin

Jeg har et stort ønske om å jobbe som vaktmester i gården. Så hvis det er en mulighet for å stille til valg på dette, ev. intervju, så er jeg veldig interessert. Jeg har mulighet for å måke snø/ strø sand på vinteren før folk går på jobb, holde søppel rent fra rotter etc, passe på kjelleområde, at lys, beredere, maskiner etc fungerer i alle oppganger. Lage et hyggelig uteområde, og vedlikeholde blomster, planter og utemøbler på sommertid. Sørge for et godt og hyggelig miljø for alle som bor her. Jeg er handy og sterk og har tømrer utdanning.

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for å ansette Lena som vaktmester.

g) Reseksjonering – innmeldt av Mathias Haugnes

Som eier av andel H0402 (4. etasje, oppgang B/C) vil jeg søke om tillatelse fra borettslaget til å dele leiligheten i to separate bruksenheter. Dette krever reseksjonering i henhold til plan- og bygningsloven samt eierseksjonsloven. Det vil også bli sendt søknad til Oslo kommune for godkjenning. Tiltaket gjelder kun innvendige arbeider og berører ikke fellesarealer eller byggets fasade.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at eier av seksjon H0402:

1. Kan søke Oslo kommune om å få godkjent boligen som to boenheter.

2. Gis tillatelse fra borett til gjennomføring av reseksjoneringen.

3. Kan utføre nødvendige innvendige arbeider knyttet til reseksjoneringen, forutsatt at tiltaket ikke berører fellesarealer eller påvirker øvrige seksjoner negativt.

4. Selv dekker alle kostnader og ansvar knyttet til prosessen, inkludert eventuelle utgifter påført borettslaget.

Styrets innstilling: Andelseier kan søke kommunen om å få godkjent boligen som to boenheter (for eksempel hvis boligen har egen inngang til sokkelleilighet eller loft).

Dette kalles bruksendring eller godkjenning av sekundær boenhet, og det må oppfylle kommunens krav. Det må også godkjennes av GF, da det endrer bruken og driften i borettslaget. Andelen vil dog fortsatt være én andel.

Punktet om at tiltak ikke påvirker fellesarealer blir feil, ettersom hele andelen er eid av borettslaget. Eieren av andelen eier kun en bruksrett, og ikke bygningsmassen i seg selv.

h) Innlemmelse av seksjon 12 i Vestbanen BRL – innmeldt av Madserud Alle Invest AS v/ Jo Fossum

I forbindelse med stiftelse av Vestbanen Borettslag har det gjennom hele prosessen vært litt uklart hvor mange boenheter man ville ende opp med til slutt. Borettslaget ble derfor stiftet med 32 andeler som man antok var det maksimale antallet boenheter man kunne få. Det vises i denne forbindelse til fullmakt gitt av kjøperne til Vestbanen Holding AS i forbindelse med salg av andeler.

§ 13 PÅGÅENDE SØKNADSARBEIDER I BORETTSLAGET

[1] Borettslaget har søkt, den 10.07.24, om å sette på 20 balkonger og 5 franske balkonger mot bakgården, ref tegninger som er vedlagt prospektet. Blir tiltaket godkjent vil det komme en merkostnad for de andelene som ønsker balkong på kr. 295.000,- inkl. mva og kr. 195.000, - for de andelen som ønsker franske balkonger.

Det kan være at Plan og Bygningsetaten vil sette det som en forutsetning at hele tiltaket gjennomføres (at alle balkongene bygges). Da det ennå ikke er gitt tillatelse til å bygge balkongene (1,20 meter X 2,00 meter) vet man ikke om man kan oppføre kun noen eller om alle må bygges.

Det vil være opp til styret og eierne i borettslaget å avgjøre om balkongene skal bygges, hvis det blir gitt tillatelse.

[2] For denne leiligheten, andel 23, er det IKKE søkt om balkong, ref tegninger som er vedlagt prospektet

[3] For kontraktsignering er kjøper nødt til å ta stilling til om det er ønskelig å være en del av «balkongprosjektet». Innbetaling skjer først ved ferdigstillelse, hvis kjøper ønsker å være en del av tiltaket. Innbetaling vil ikke skje gjennom meglerforetaket, men gjøres opp direkte mellom partene.

[4] Ved signering av kjøpekontrakten gir kjøper Vestbanen Holding AS fullmakt til å slette ubrukte andeler når byggesakene er avsluttet.

[5] Som kjøper av borettslagsandel i Vestbanen BRL gir du ditt samtykke til at Vestbanen Holding kan søke om følgende tiltak:

1. Boligseksjon 3 ombygges til 2 leiligheter. Seksjonen reseksjoneres til 2 seksjoner ved godkjent byggesøknad, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om søknad og/eller reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 3 som 1 andel.

2. Boligseksjon 18 skal reseksjoneres til 2 boligseksjoner, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 18 som 1 andel.

3. Boligseksjon 20 reseksjoneres til 2 boligseksjoner, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel.Om reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 20 som 1 andel.

4. Næringsseksjon 1 reseksjoneres til 2 næringsseksjoner, så dagens tilleggsareal merket TB1 i seksjonstegningene blir egen næringsseksjon.

5. Næringsseksjon 12 reseksjoneres til 2 næringsseksjoner, så dagens tilleggsareal merket TB12 i seksjonstegningene blir egen næringsseksjon.

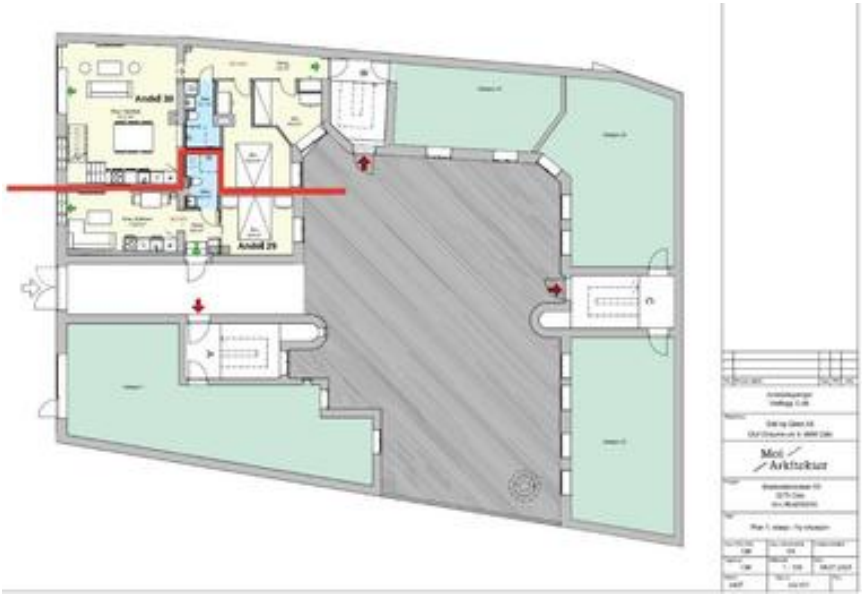
Boligseksjonene 18 og 20 ble ikke delt som forespeilet i § 13-5. Boligseksjon 3 ble delt som forespeilet. Det er dermed bare 28 andeler i borettslaget pr i dag.

Det ble imidlertid underveis avdekket at Næringsseksjon 12 ikke var korrekt bruksendret til næring og man ble pålagt å tilbakeføre denne til boligformål. Dette er nå gjort og man ønsker å innlemme disse 2 boenhetene i Vestbanen Borettslag som andel nummer 29 og 30. Se vedlagte forslag til utvidelse av byggeplanen nedenfor. Se også vedtak om bolignummer.

Rent teknisk skjer dette ved at Vestbanen BRL kjøper eierseksjonene av nåværende eier, Madserud Alle Invest AS. Borettslaget gjør opp kjøpet ved å utstede andel 29 og 30 til Madserud Allé Invest AS. Sistnevnte konverterer deretter restfordringen mot borettslaget til borettsinnskudd. Vestbanen BRL skal ikke få noen kostnader i forbindelse med utvidelsen. Det er en forutsetning at Madserud Allé Invest AS er ajour med alle felleskostnader etc. Madserud Allé Invest AS skal betale dokumentavgift som påløper ved overskjøting til borettslaget.

Det har alltid vært Vestbanen Holding AS og Vestbanen BRL sin intensjon at alle boenhetene i bygget skal få rett til å innlemmes i borettslaget. Det vil redusere kostnadene sammenlignet med om man skal ha noen boenheter som er eid av privatpersoner som eierseksjoner. Borettslaget vi i sa fall ha mindre kontroll med utleie og andre utfordringer i boligseksjoner som ligger utenfor borettslaget.

Forslag til vedtak: Vestbanen BRL erverver seksjon nummer 12 fra Madserud Allé Invest AS (914 081 521) og utsteder andelsbevis på andel 29 og 30 til Madserud Allé Invest AS. Generalforsamlingen vedtar den foreslått utvidelsen av byggeplanen. Se tegning under. Madserud Allé Invest AS pålegges å selge begge andelene til forbrukerkjøpere innen 31.12.2025.



Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 253 - Vestbanen Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Vedlegg 1: Styrets årsmelding
- Vedlegg 2: Årsregnskap 2024 og revisors beretning
- Vedlegg 3: Sak H - Bolignumretegning Munkedamsveien 55 1 etg.
- Vedlegg 4: Sak H - Tildeling og endring av bruksenhetsnumre snr 12 Munkedamsveien 55

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

Referat fra ekstraordinær generalforsamling, 03.11.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling 2025 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 03.11.2025, klokken 18:00-19:30

Sted: Deichman Bjørvika, Møterom: Blankvann i underetasjen

Form: Fysisk fremmøte, 10 andelseiere til stedet

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte – 10 andelseiere til stede.

b) Godkjenning av innkalling: Godkjent.

c) Valg av referent – Hannah Romfog

d) Valg av møteleder – Lisa Robertsen

e) Valg av protokollunderskrivere – Lisa Robertsen, Sophia Greve

f) Valg av tellekorps – Elisiff Wennersgaard

g) Godkjenning av dagsorden: Godkjent.

2. Godkjenning av vedtekter og husordensregler

Styret har utarbeidet nye vedtekter som samsvarer med borettsloven. Styret har også foretatt endringer på husordensreglene.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne reviderte vedtekter og husholdningsregler.

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10):
    1. Reviderte vedtekter godkjennes med endringene fremmet av Bardh Musiqi under sak 4 a–b.
    2. Endringer i husordensreglene godkjennes, inkl. justeringer vedtatt i møtet (se også saker under pkt. 4 d).

3. Fordeling av bod til andel 29 og 30

De to nye andelene som ble innlemmet i borettslaget hadde ikke boder tilknyttet andelene. Da det ikke var flere ledige boder, foreslår styret at det blir tatt ca 3 kvm av vaktmesterboden og gjort om til to nye boder.

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne at andel 29 og 30 får boder.

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10): Godkjent. Andel 29 og 30 tildeles boder etter arealer omdisponert fra vaktmesterbod.

4. Innkomne saker

a) Vedtekter – innsendt av Bardh Musiqi

Forslag til vedtak:

Endre vedtektene i punkt 2 til følgende:

«*kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av juridiske personer som følger av borettslagsloven § 4-2*".

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

Styrets innstilling: Styret foreslår at vedtektene punkt 2 endres til foreslått

b) Endring av vedtekter- Innsendt av Bardh Musiqi

Forslag til vedtak: Punkt 3.2 og underpunkter endres slik at de samsvarer med borettslagsloven

Styrets innstilling:

Styret foreslår at punkt 3.2 i vedtektene endres til følgende:

3.2 Overlating av bruk til andre

3.2.1 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. For bruksoverlatelse som faller innenfor denne bestemmelsen skal andelseier opplyse styret om navn på leietaker og datoer for utleie. Forannevnte opplysninger skal fremstilles for styret senest dagen før utleiedatoen inntrer.**3.2.2 Overlating av bruken for opptil tre år**

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3 i borettslagsloven, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3.2.3 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseiere kan elles med godkjenning fra styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller

2. andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

3. et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, eller

4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10): Godkjent.

C) Ny vaktmester- innsendt av Lena Bohlin

Forslag til vedtak: På grunn av planlagt salg av leiligheten vil tiltenkt vaktmesterpost ikke kunne gjennomføres. Foreslår valg av ny vaktmester.

Styres innstilling: Styret foreslår valg av ny vaktmester

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10):

- Styret sender ut forespørsel til andelseiere om interesse for vaktmesterverv.
- Midlertidig løsning: Felles dugnadsordning («alle er litt vaktmester»).
- Styret sørger for lager av lyspærer m.m. på vaktmesterrommet.
- Det utarbeides enkel oversikt/brukerveiledning for stengekraner.

D) Saker fra generalforsamling august 2025

Innkomne saker til årsmøtet august 2025 – oppfølging av påtroppende styre

Styret har mottatt en samlet innmelding fra beboere med en rekke forslag og innspill til forhold i borettslaget, blant annet knyttet til:

- Støy fra aircondition/vifter i bakgården: Under utbedring.
- Lukking av dører og porter til enhver tid. ***Tiltak****: Styret setter påminnelse og oppslag på dør; informere leietakere om at dører skal holdes stengt.*
- Bruk av bakgården (hundelufting, røyking m.m.): Inntatt som punkt i husordensreglene.
    - **Vedtak**: Godkjent (enstemmig, 10/10).
- Søppelsortering og behov for nye containere: Én ny container på plass; en til bestilles.
- Renhold og organisering av vaskerommet: Styret tar opp med dagens renholdsfirma å inkludere vaskerom; følges opp og vurderes gjennom vinteren; ev. bytte firma til våren.
- Parkeringsløsninger og rutiner i bakgården*:* Det innføres parkeringsforbud i bakgården. Av- og pålessing ved flytting o.l. er tillatt for kortere tid, forutsatt at adkomst ikke blokkeres. Mopeder kan parkeres i bakgården, men det er forbudt å starte eller kjøre mopeder i bakgården; mopeder skal trilles inn og ut av hensyn til støy.
    - **Vedtak**: Enstemmig. 10/10 andelseiere stemte for denne justeringen i husordensreglene.
- Renhold i trappeoppganger og vurdering av nytt renholds selskap- *Vi er i kontakt med renholds selskapet og ønsker deres vurdering av renhold. Enighet om å se dette litt an fremover. Muligens purre en runde til på bedre vask. Høre med selskapet vi har i dag om de kan ta vaskerommet også. Muligens se etter et annet firma til våren.*

- Luktproblemer fra ventilasjon (matlukt på badet): På vent. Bardh sjekker rimelig vifteløsning til bad.

- Oppbevaring av eiendeler utenfor inngangsdører: Presisert i husordensregler at oppbevaring ikke er tillatt; søppel uttrykkelig forbudt. Kun dørmatter tillatt.
    - **Vedtak**: Godkjent (enstemmig, 10/10).

- Behov for bedre kontakt og varsling mellom beboere: Andelseierne opplever at messengerchatten og facebookgruppen er gode platformer for kommunikasjon.

- Bruk og tilgjengelighet av tilfluktsrom/lagerplass: Det er ryddet en bod ved siden av vaskerommet, denne kan brukes til ekstra lagring ved behov. Kontakt styret om dere har behov for ekstra lagring. (Info.)

- Ønske om automatisk belysning i trappeoppganger: Forslag fra styret er å skrifte til en svakere og varmere lyspære.
    - **Vedtak** (enstemmig, 10/10): Innkjøp og skifte til svakere/varmere lyspærer i oppgangene.

- Felles dugnad med alle beboere- *lørdag 8 november, klokken 11.*
  Oppgaver/forberedelser: Bardh avklarer tilgang til henger; Andreas innhenter container-priser; styret kjøper inn vaskemateriell. Styret vurderer også behov for dørlukkere etter innspill fra andelseier.

- Forslag om å pusse opp trappeoppgangene. Styret foreslår dette som felles dugnad til våren.
    - **Vedtak**: Godkjent (enstemmig, 10/10). Settes opp som felles dugnad til våren; innkjøp av sparkel og maling.

Øvrige innspill

- Deling av toalett/boder mellom etasjer: For delte arealer mellom etasjer deles bruken 50/50 mellom andelseiere som deler etasje. Den enkelte andelseier bærer egne kostnader knyttet til bruk av disse arealene.

  Vedtak: Godkjent (enstemmig, 10/10).

- Rotteproblematikk: Diskusjon om kostnadsdekning fra Madserudalle Invest AS for utbedringer.

- Sosiale tiltak: Ønske om en sommerfest og/eller et jule-/nyttårsbord. Styret kommer tilbake med forslag til dato(er).

6. Informasjon fra styret

- Ny fordelingsnøkkel (under utarbeidelse): Styret innhenter opplysninger om kvm fra tilstandsrapporter.
- Mulig utbedring av brannvarslingsanlegget: Oppfølges av styret.
- Bygningssjekk: 18. november.
- Dugnad: Se pkt. 4 d (8. november).

7. Oppfølgingspunkter

- Styret: Utsendelse om vaktmesterverv; oppslag/påminnelse om dører/porter; bestille ekstra container; avklare vaskerom med renhold; kjøpe inn lyspærer og skifte i oppganger; vurdere dørlukkere; innhente kvm-data til fordelingsnøkkel; informere om sosialt arrangement og dugnad.

Signaturer

Møteleder: Signed by: Lisa Robertsen A054582BE02B44B...

Lisa Robertsen

Protokollunderskriver: Signed by: 491941662DA540A...

Sophia Greve

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

253 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

253 - Vestbanen Brl

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Boligselskap	**Vestbanen Brl**
Organisasjonsnummer:	933659151
Dato:	14.08.2025
Sted:	Scandic Solli, Parkveien 68, 0254 Oslo samt digitalt via Teams

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

21 andeler var representert, hvorpå 1 ved fullmakt

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Karl Elvebakk (representerer Agio Forvaltning) ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Karl Elvebakk (representerer Agio Forvaltning) ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Elisiff Wennersgaard og Magnus Dahl ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder og Magnus Dahl ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble ikke godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For foregående periode ble det vedtatt kr. 0,- i styrehonorar.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Lisa Robertsen ble valgt til ny styreleder frem til ordinær generalforsamling 2027.

6. Valg av styre

Generalforsamlingen valgte følgende styremedlemmer:

Navn	Tjenesteperiode
Elisiff Wennersgaard	2025 - 2027
Lena Bohlin	2025 - 2027
Hannah Romfog	2025 - 2027
Ole-Einar Skredegård	2025 - 2027

7. Innkomne saker

a) Valg av ny revisor

Protokolleres: Styret innhenter tilbud på ny revisor.

b) Valg av ny forretningsfører

Protokolleres: Styret gis mandag til å innhente tilbud på ny forretningsfører.

c) Fremmer granskning av årsregnskapet og innsendelse av dette uten vår godkjenning

Protokolleres: Styret gis mandat til å gjennomføre granskning av årsregnskapet og innsendelsen av dette.

d) Fremmer granskning av forvaltningen av Vestbanen BRL

Protokolleres: Styret gis mandat til å gjennomføre granskning av forvaltningen av Vestbanen BRL.

e) Mulighet til å sette opp balkong

Protokolleres: Nytt styre tar en ny runde med samtlige andelseiere for å kartlegge om det fortsatt er interesse for et felles balkongprosjekt, og eventuelt vurderer en ny søknadsprosess basert på tilstrekkelig tilslutning.

f) Vaktmester

Protokolleres: Styret ser på muligheten for å ansette Lena som vaktmester.

g) Reseksjonering

Sakens innmelder ønsker det presisert at borettslaget som følge av prosessen vil tillegges en andel til.

Protokolleres: Generalforsamlingen godkjenner at eier av seksjon H0402:

1. Kan søke Oslo kommune om å få godkjent boligen som to boenheter.

2. Gis tillatelse fra borett til gjennomføring av reseksjoneringen.

3. Kan utføre nødvendige innvendige arbeider knyttet til reseksjoneringen, forutsatt at tiltaket ikke berører fellesarealer eller påvirker øvrige seksjoner negativt.

4. Selv dekker alle kostnader og ansvar knyttet til prosessen, inkludert eventuelle utgifter påført borettslaget.

h) Innlemmelse av seksjon 12 i Vestbanen BRL

Protokolleres: Vestbanen BRL erverver seksjon nummer 12 fra Madserud Allé Invest AS (914 081 521) og utsteder andelsbevis på andel 29 og 30 til Madserud Allé Invest AS. Generalforsamlingen vedtar den foreslått utvidelsen av byggeplanen. Se tegning under. Madserud Allé Invest AS pålegges å selge begge andelene til forbrukerkjøpere innen 31.12.2025.

Protokollen undertegnes av de som ble valgt til det, iht. konstitueringen.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 02.10.2025

253 - Vestbanen Brl

Org.nr. 933659151

23.09.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling 2025 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 02.10.2025 kl 12:00 til 03.10.2025 kl 12:00

Sted: Digitalt i portalen

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer på den måte vedtektene bestemmer.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte (digitalt)
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent (digitalt)
   d) Valg av møteleder (digitalt)
   e) Valg av protokollunderskrivere
      a. **Forslag til vedtak:** Lisa Robertsen og Elisiff Wennersgaard
   f) Valg av tellekorps (digitalt)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Valg av revisor**

Som følge av manglende godkjenning av årsregnskapet 2024, har Truls Grøstad revisor i BDO fratrådt som revisor for Vestbanen Borettslag. Han har sendt fratredelsen til foretaksregisteret 12. september. Borettslaget er pliktig å ha revisor og denne må godkjennes av andelseierne i borettslaget. Agio har innhentet tilbud fra Alfa revisjon som ansvarlig for revisjon av årsregnskapet fra og med 2025. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å velge Alfa revisjon som revisor for Vestbanen, med virkning fra regnskapsåret 2025.

Skjema for fullmakt

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

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ekstraordinære generalforsamlingen 25.09.2025 i 253 - Vestbanen Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Tilbud Alfa revisjon AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOI ARKITEKTER AS
Rugdeveien 18
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.07.2025
	202463230 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hedda Opdahl	

Adresse:	MUNKEDAMSVEIEN 55A	Eiendom:	209/233/0/0
Tiltakshaver:	BA5 INVEST AS	Søker:	MOI ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Munkedamsveien 55 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av innvendig trapp, mottatt 16.07.2025.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202463230			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		22.01.2025	5/3
Plan kjeller	A3-001	22.01.2025	5/4
Plan 1 etasje som bygget	A3-101	16.07.2025	7/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

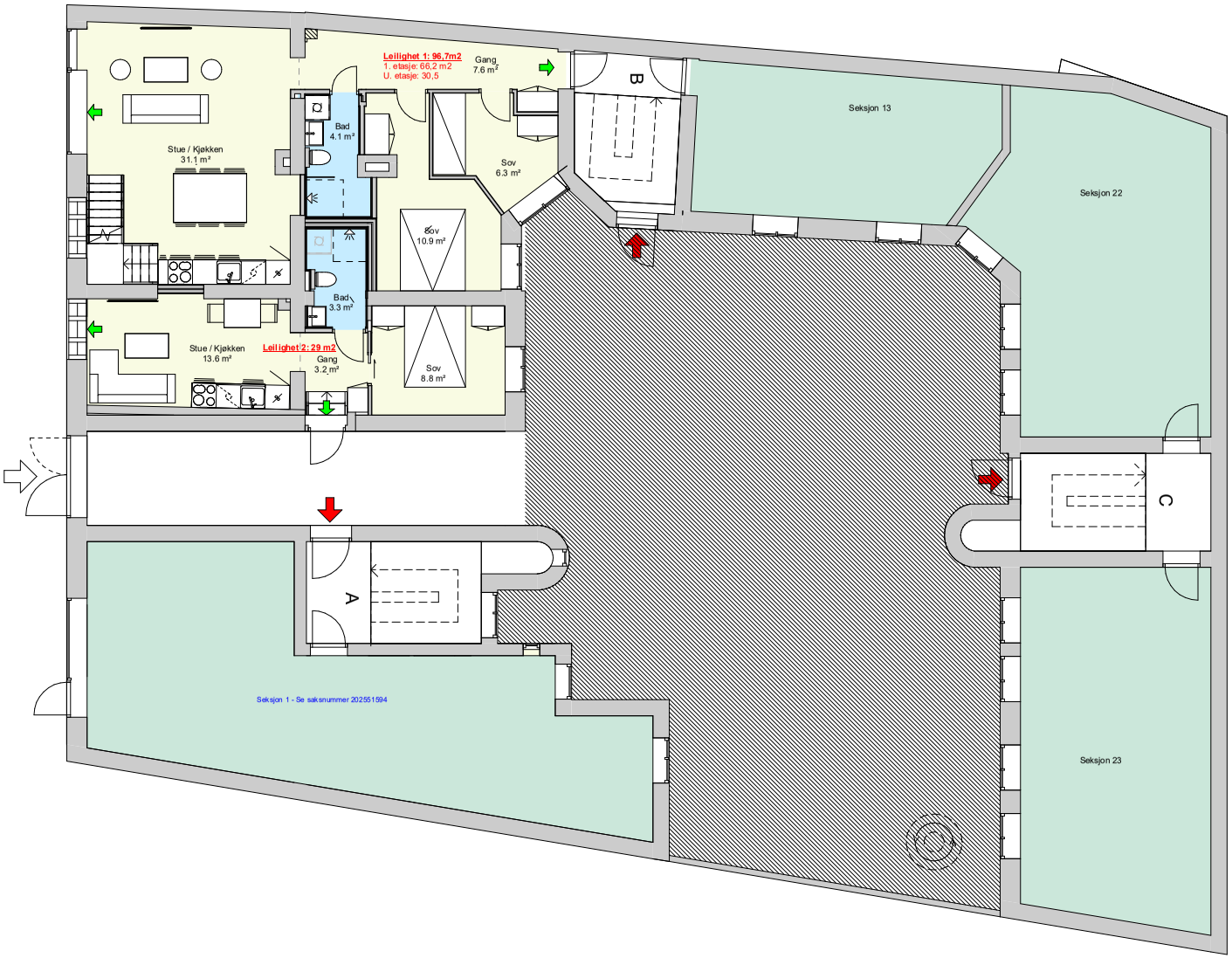
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Hedda Opdahl - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
BA5 INVEST AS, Postboks 3052 Elisenberg, 0207 OSLO



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

AS-BUILT
Vedlegg E-06

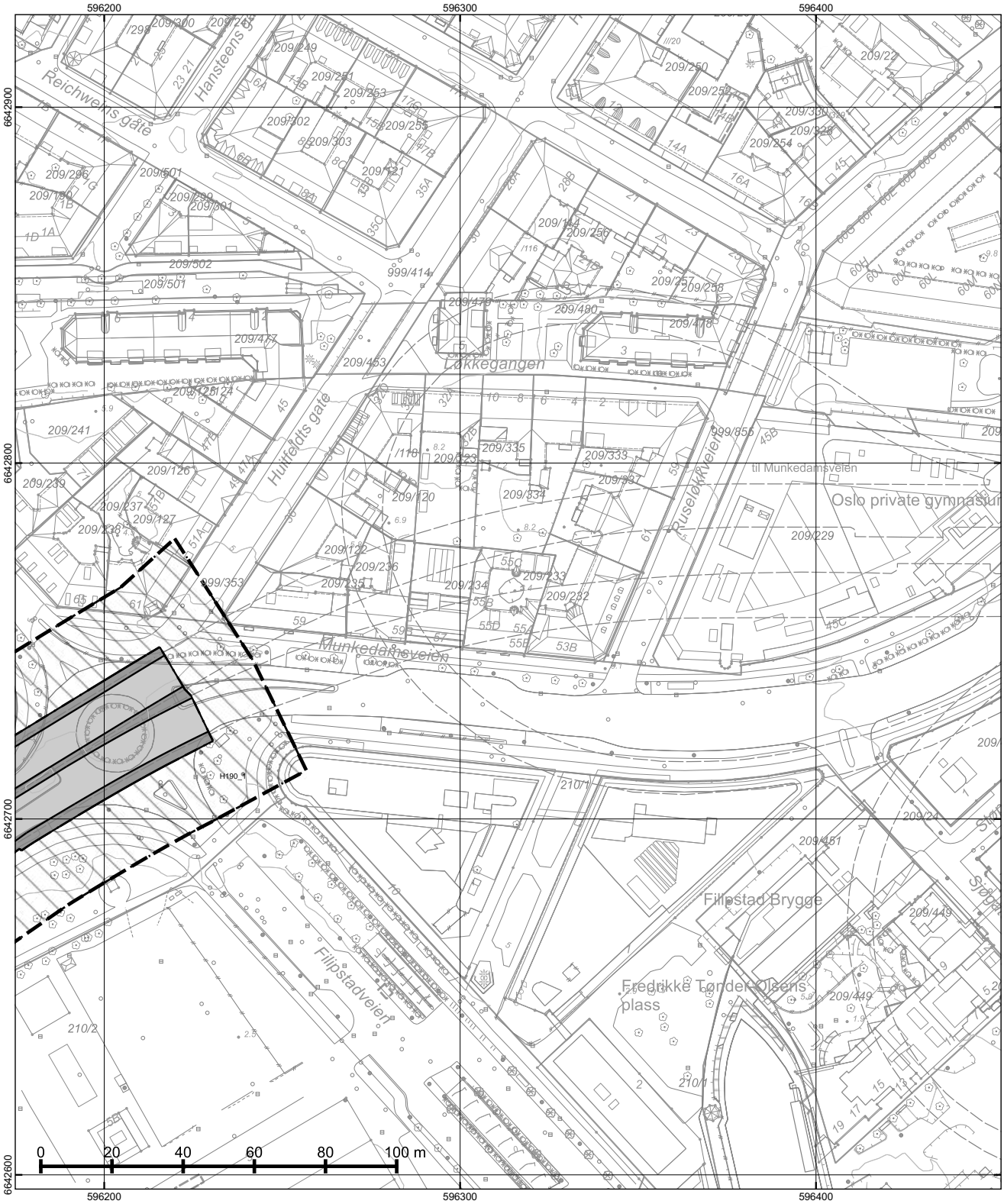
Tiltakshaver
Stål og Glass AS
Oluf Onsums vei 9, 0680 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Munkedamsveien 55
0270 Oslo
Gnr./Bnr209/233

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.07.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2407	A3-101	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

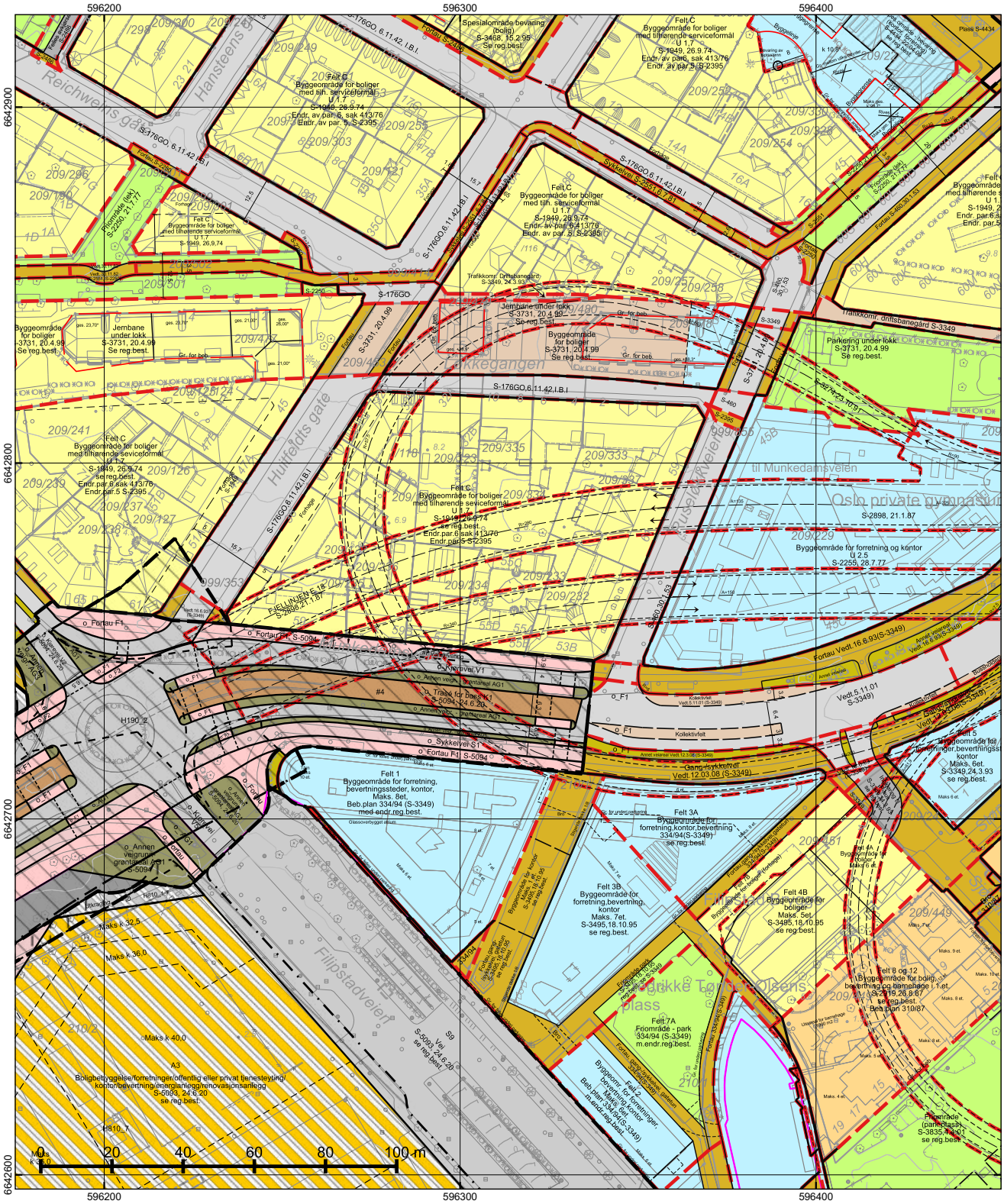
Reguleringskart

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

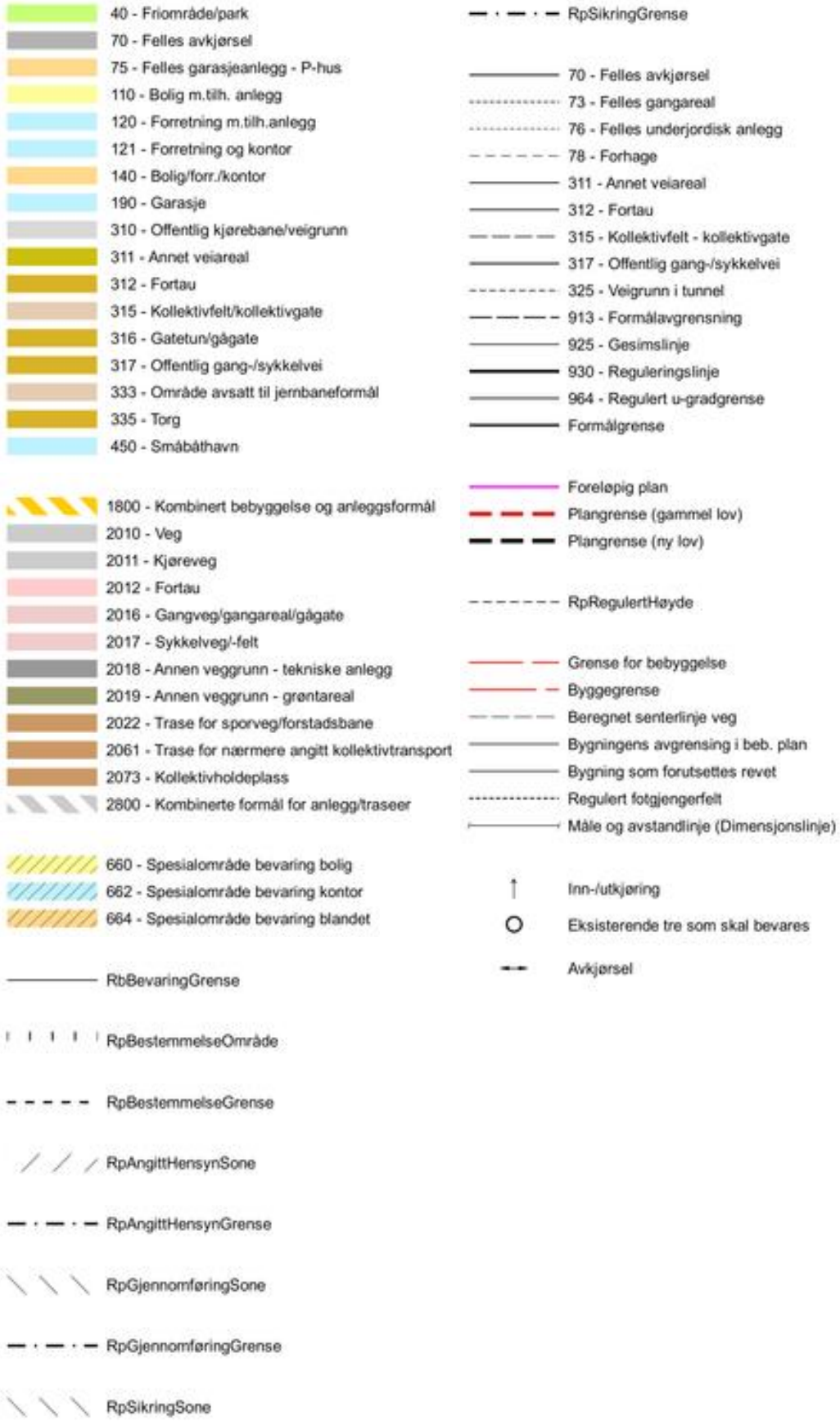
PlottID/Best.nr: 162999/ 86539794
Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/233

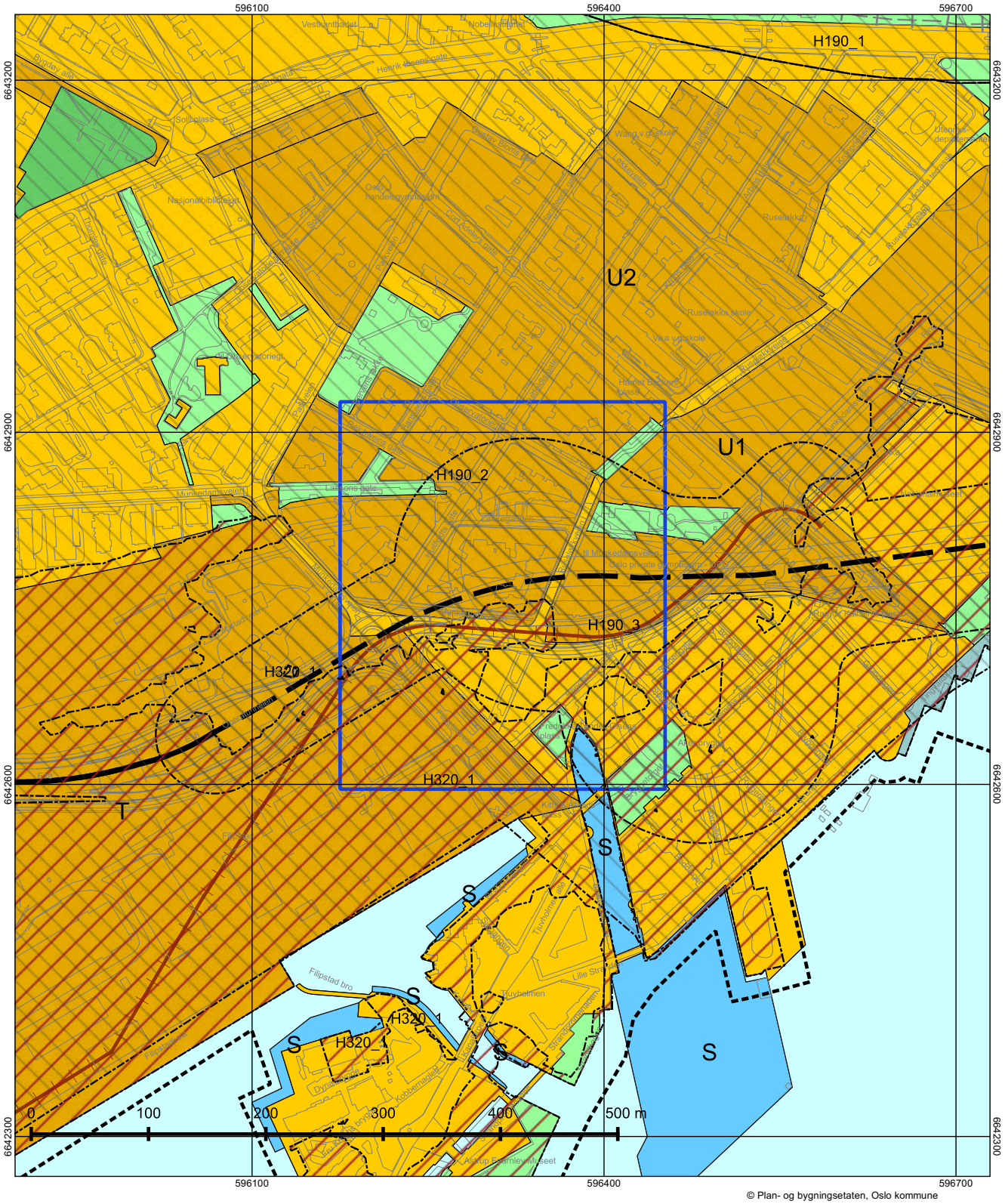
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6642900
6642800
6642700
6642600
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1,7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, sak 413/76
Endr. av par. 5 S-2395
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 1,7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, sak 413/76
Endr. av par. 5 S-2395
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3468, 16.2.95
Se reg.best.
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Gr. for beb.
Byggeområde
for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Parkering under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Trafikkomr. driftsbanegård
S-3349, 24.3.93
Trafikkomr. driftsbanegård S-3349
Byggeområde for forretning og kontor
U 2,5
S-2255, 28.7.77
Felt 1
Byggeområde for forretning,
bevertningssteder, kontor,
Maks. 8et,
Beb.plan 334/94 (S-3349)
med endr.reg.best.
Felt 3A
Byggeområde for
forretning,kontor,bevertning
334/94(S-3349)
se reg.best.
Felt 3B
Byggeområde for
forretning,bevertning,
kontor
Maks. 7et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Felt 4B
Byggeområde for
boliger
Maks. 5et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Felt 5
Byggeområde for
forretninger,bevertningss
kontor
Maks. 6et.
S-3349,24.3.93
se reg.best.
Felt 7A
Friområde - park
334/94 (S-3349)
m.endr.reg.best.
Felt 8 og 12
Byggeområde for bolig,
bevertning og barnehage i 1.et.
S-2319,26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Friområde
(parkplass)
S-3835,14.1.01
se reg.best.
Gang-sykkelvei
Vedt.12.03.08 (S-3349)
Kollektivfelt
Vedt.5.11.01
S-3349)
Fortau Vedt.16.6.93(S-3349)
Fortau F1
Fortau S-5094
Sykkelvei S1
Fortau F1 S-5094
Annen veigrunn
grøntareal AG1
S-5094
Annen veigrunn
grøntareal AG2
S-5094
Trafikkareal
Annen veigrunn
grøntareal AG1
Trafikkareal
Annen veigrunn
grøntareal AG2
Trafikkareal
Trafikkareal
Annen veigrunn
grøntareal AG1
S-5094
Annen veigrunn
grøntareal AG2
S-5094

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162999/86539794
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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0460/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 55D 0270 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: