



Munkedamsveien 55C

— Velkommen til

Munkedamsveien 55C



Bygdøy – Frogner

En flott og klassisk 3-roms renoverert i 2025! – Gode materialvalg – Flytt rett inn! – Attraktiv beliggenhet i Vika

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	172 537,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	8 163 917,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 889,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1897
Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Munkedamsveien 55C!
- En flott og klassisk 3-roms over to plan, der moderne løsninger møter et tidløst uttrykk. Den gjennomgående planløsningen oppleves både luftig og praktisk, med gode materialvalg som løfter helheten. Boligen ble oppusset i 2025 og fremstår som gjennomført, oppdatert og svært innbydende. Her får du en stilren bolig som kombinerer komfort, kvalitet og et tidløst uttrykk.
- Med sin svært sentrale beliggenhet har du umiddelbar nærhet til alle nødvendige servicetilbud, gode kollektivforbindelser og et rikt utvalg av butikker, restauranter og kaféer.
- Kvaliteter:
- Klassisk leilighet med moderne standard
- Store vindusflater
- Gulvvarme
- Eksklusive italienske fliser
- Skyvevinduer som kan åpnes helt til siden i 6. etasje
- Ligger rolig til i indre gård

Arealer og innhold

BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 39 kvm. 42 kvm gulvareal.
Total BRA: 39 kvm.

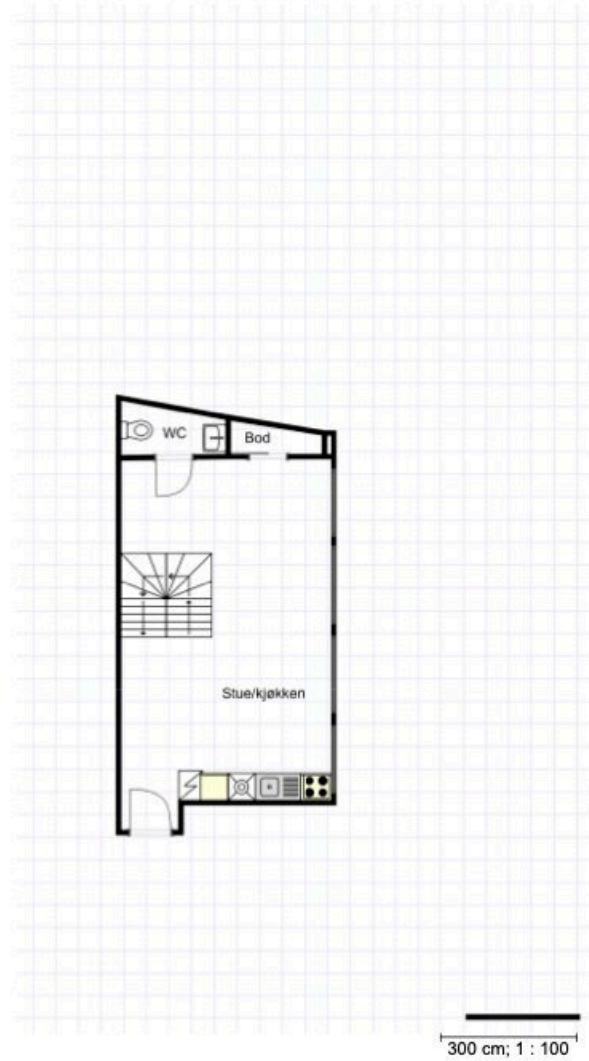
Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Munkedamsveien 55 Seksjon 29 5.etg loft



Forklaring av bilde/rommet

Munkedamsveien 55 Seksjon 29 6.etg loft

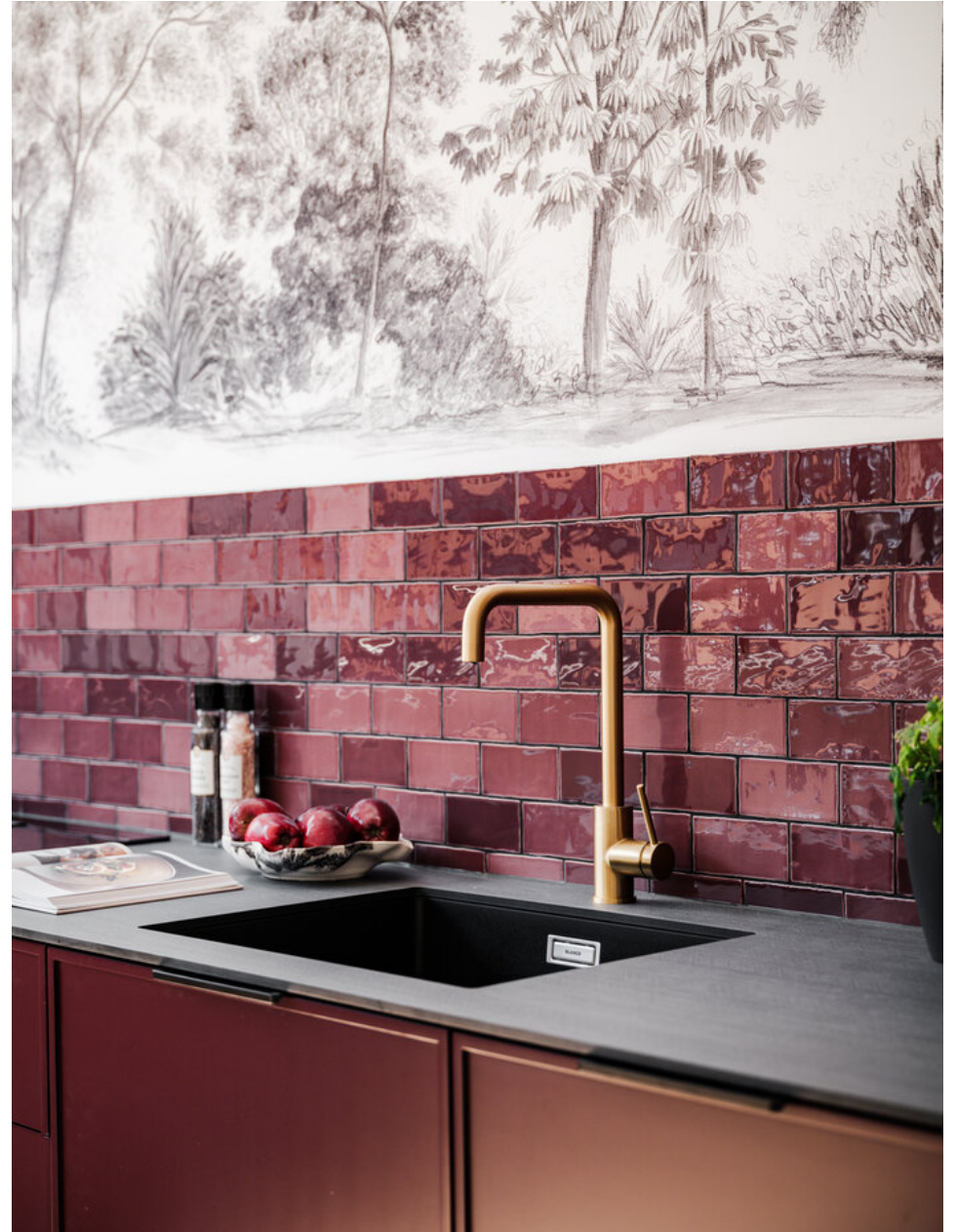


Forklaring av bilde/rommet

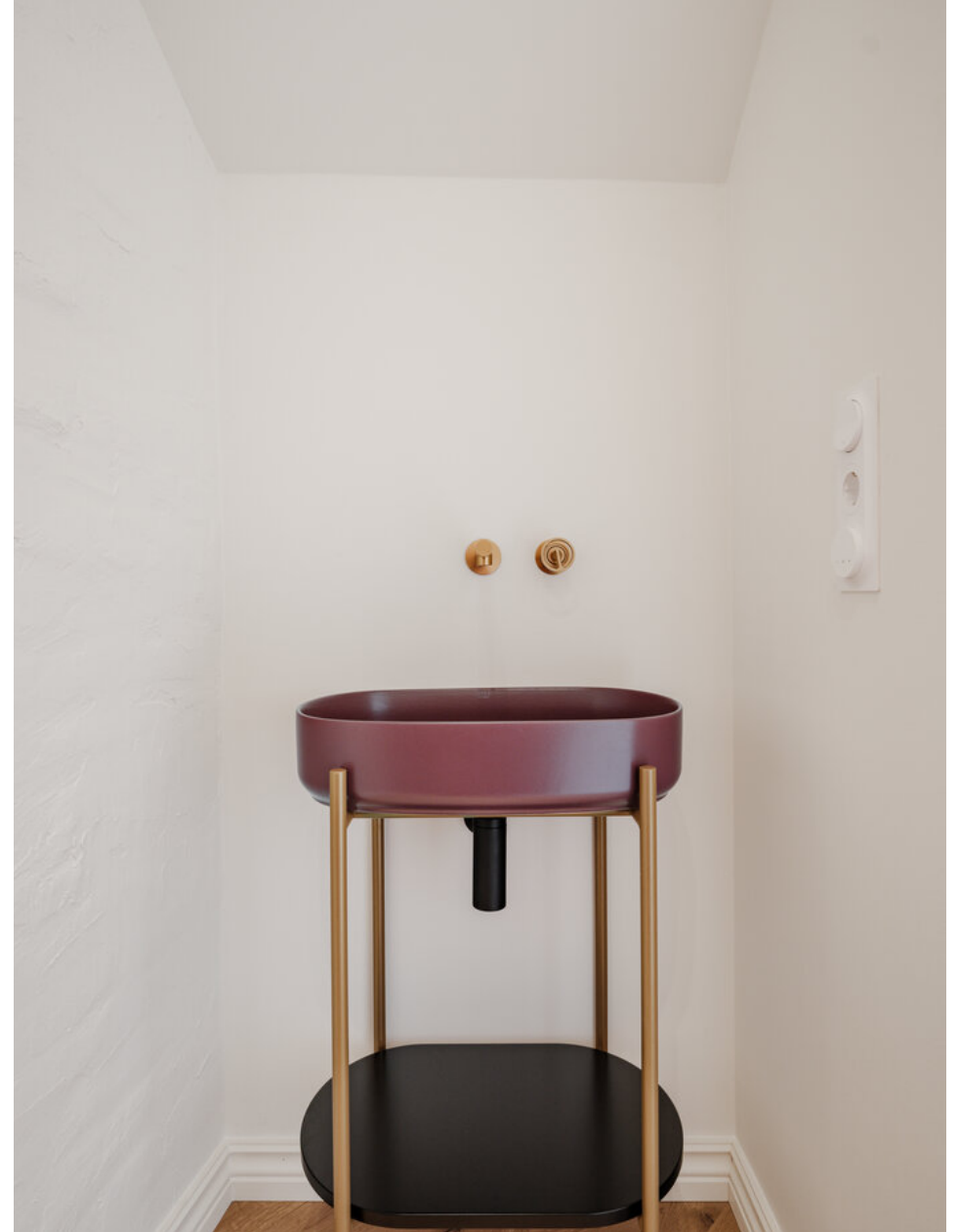




























Munkedamsveien 55C

Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	17 min 🚶 1.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 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 🚶

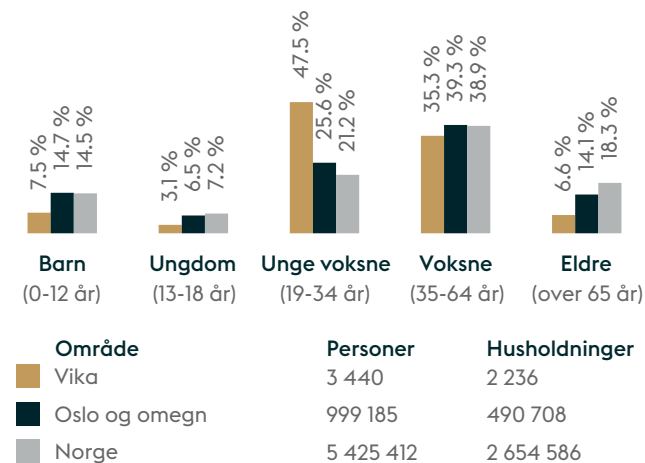
Offentlig transport

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	7 min 🚆 4.1 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 🚶 0.3 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 🚶 0.4 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

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 2025



Informasjon

Munkedamsveien 55C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0540/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Munkedamsveien 55C, 0254 OSLO

Gnr 209, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 18 i Vestbanen Brl, org.nr. 933659151

Selger

Dovilè Mikaliunaite

Kjøpesum og omkostninger

7 990 000,- (Prisantydning)

172 537,- (Andel av fellesgjeld)

8 162 537,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 163 917,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 173 417,- (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

1897

Etasje

5

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 38 kvm.

Total BRA: 38 kvm.

6. etasje:

BRA-i: 39 kvm. 42 kvm gulvareal.

Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm.

Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten er over to plan:

5 etasje: Trapperom/entre, to soverom, omkleddingsrom og bad/vaskerom.

6 etasje: Entré, stue/kjøkken, toalettrom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 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.

Standard

5. etasje:

Entré:

Innbydende og lys entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her finner du et plassbygd garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Entréen byr på en kombinasjon av klassisk stil og rustikke detaljer.

To soverom:

Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet byr på god plass til en større dobbeltseng og øvrig møblement. Her har du også et eget walk in closet. Det andre soverommet egner seg godt som kontor, gjesterom eller barnerom.

Bad:

Badet er lekkert og stilrent med elektriske varmekabler som gir en behagelig varme. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med diskret plasserte ventiler som bidrar til et rent og ryddig uttrykk.

6. etasje:

Stue:

Stuen byr på romslig plass til sofa og øvrige møbler. Store vindusflater slipper inn rikelig lys, og vinduene kan åpnes helt for å skape en frisk og behagelig atmosfære. Her er det også plass til et spisebord hvor du kan nyte gode måltider med venner og familie.

Kjøkken:

Flott kjøkken med glatte burgundfargede fronter og rikelig plass til oppbevaring i både skuffer og skap. Benkeplaten er i slitesterk høytrykkslaminat. Her finner du kjøøl og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilatoren er integrert i platetoppen og har kullfilter.

Toalettrom:

Toalettrom med vegghengt wc og vask. Posesystem på toalettet.

Tekniske installasjoner:

- 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 balansert ventilasjon.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Hele leiligheten ble totalrenovert i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Geir Aaslund

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:

- Etasjeskiller er av trebjelkelag eller betong. Gulvet er i 2025 avrettet og lagt med 2 lags gips før overflater.
- Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendige trapper:

- Boligen har lakkert tretrapp i stålramme.

Kjøkken:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

G - rød

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 riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen 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 4 889,- pr. mnd.

Inkluderer: Utgifter for drift og vedlikehold. Vann, bygningsforsikring, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, renteutgifter til lån, internett.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet da borettslaget er nyetablert. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

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. Kjøper samtykker videre til at det bygges balkonger for de andelene som ønsker dette. Det kan være at Plan og Bygningsetaten vil sette det som en forutsetning at hele tiltaket gjennomføres (at alle balkongene må 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.

Vedtektene for sameiet er vedlagt i salgsoppgave.

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

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.

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, re-seksjonering, nye hagemøbler) unntatt lån til bytting av vinduer.

- Merknad: Styret skal sjekke mulighet for innordning.

Styret foreslår at styrettar befaring på gamle vinduer og får innhentet tilbud på utskifting av ødelagte vinduer.

- Vedtak: Godkjent med 13 stemmer at Styrettar befaring på gamle vinduer og får innhentet tilbud på utskifting av ødelagte vinduer. Status på utskifting skal tas opp på neste generalforsamling i mai / juni.

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

- Vedtak: Reseksjonering er godkjent med 13 stemmer.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 172 537,-pr. 06.03.2026

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning.

Beskrivelse: 2240 - Lån 9246.01.97858 NC Bank

Geldende rente: 5,85%

Registrert lånesaldo på leiligheten: 172 335,61

Lånetype: Serielån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 05.02.2055

Lånets saldo: 2 993 531,48

Lånet er avdragsfritt frem til 2030. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på ca. kr 200,-.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Fellesformue

Kr 216 520,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap 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. 92370659

Tomt

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger 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 ferdigattest for innredning av loft, sammenslåing og innvendig endring av leiligheter plan 4 og 5, etablering av rømningstrapp datert

06.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningssetatens 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/>

Utvalgte byggesaker i området:

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

Saksnummer: 202507878

Munkedamsveien 53 B - rehabilitering av fasader

Saksnummer: 202516095

Munkedamsveien 45 - innvendig ombygging, bruksendring, nye ventilasjonsaggregater og fasadeendringer - Vika Atrium

Saksnummer: 202508413

Munkedamsveien 45 - bruksendring av deler av 6. etasje fra kontor til hotellrom

Saksnummer: 202510349

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:

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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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 hem.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 eiendomsmebling § 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum - estimert til kr. 60 706,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-

Samlet skal selger betale kr. 121 988,- 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 15. april 2026

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA

Tlf. 47646439

Ansvarlig megler

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 99399669

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 Utleiemeglere. 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.








Vedlegg

Munkedamsveien 55C



Tilstandsrapport



-  Boligbygg med flere boenheter
-  Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 209, bnr. 233
-  # Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 Rapportdato: 20.11.2025 Oppdragsnr.: 15657-1588 Referansenummer: UX1150

Autorisert foretak: BYCO AS Sertifisert Takstingeniør: Geir 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningsskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningssakkyndig 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

Geir Aaslund

post@byco.no
988 33 365



Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjupte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av målen 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, slett o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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 fare 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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 3 roms leilighet i 5. og 6. etasje. Nye alu. vinduer, og ytterdører er beholdt. Det forutsettes at FDV dokumentasjon blir overlevert kjøper.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett lagt i fiskebeinsmønster. Fliser på bad. Varmekabler på bad og folie forøvrig. Veggene har sparklet og malt mur og plater. Marmorfliser i dusjen. Innvendige tak har malte plater. Profilerte lister og gips stucatur. Etasjeskiller er av trebjelkelag eller betong. Gulvet er i 2025 avrettet og lagt med 2 lags gips før overflater. Hvite dører. Type invisible doors.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er > 25 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon. "Skjulte" ventiler
Hulltagning er ikke foretatt da badet er nytt etter 2017, og ikke har vært i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i burgund farge. Benkeplaten er av høytrykkslaminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt wc og vask. Posesystem på toalettet.

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 balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. 4 stk i kjeller. Sikringskap med automatkurser. Mobil avlesning av måler i felleskap kjeller. Det forutsettes at anlegget blir ferdigstilt etter min befaring. 6 kg brannflaske og røykvarslere. Eier sørger for at utstyr er kontrollert eller < 10 år gammelt. Brannvarslingsanlegg i blokka.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Asfaltert bakgård. Offentlig parkering eller i p-hus i området.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

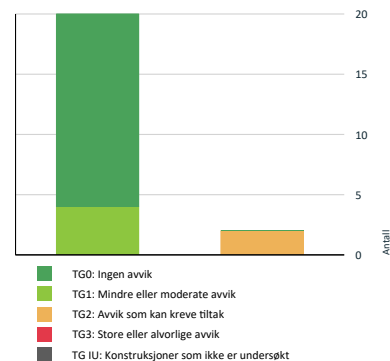
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er ikke levert meg, men ligger hos kommunen.

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

10 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- 1 Kjøkken > 6 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Nyrenovert overflater, kjøkken og bad.

UTVENDIG

1 TO 0 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1983

INNENDIG

1 TO 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett lagt i fiskebeiensmønster. Fliser på bad. Varmekabler på bad og folie forøvrig. Veggene har sparklet og malt mur og plater. Marmorfliser i dusjen. Innvendige tak har malte plater. Profilerte lister og gips stucatur.

Årstall: 2025

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag eller betong. Gulvet er i 2025 avrettet og lagt med 2 lags gips før overflater.

1 TO 0 Radon

1 TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i stålramme.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

1 TO 0 Innvendige dører

Hvite dører. Type invisible doors.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklaeringer.

Årstall: 2025 Kilde: Rekvirent

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er > 25 mm.

Årstall: 2025

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. "Skjulte" ventiler

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da badet er nytt etter 2017, og ikke har vært i bruk.

Årstall: 2025

KJØKKEN

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI



Tilstandsrapport

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i burgund farge. Benkeplaten er av høytrykkslaminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPELALROM

6 ETASJE > TOALETTRROM

10.0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc og vask. Poseystem på toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.0 Vannledninger

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

Årstall: 2025

10.0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025

10.0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025

10.1 Varmtvannstank

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

10.1 Elektrisk anlegg

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI



Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er montert ferdig etter min befaring.

10.0 Branntekniske forhold

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Tegelveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg brannflaske og røykvarslere. Eier sørger for at utstyr er kontrollert eller < 10 år gammelt. Brannvarslingsanlegg i blokken.

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Tegelveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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)	Areal innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er siknettet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan siknettet 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

kalkloft, måles og oppgis normalt ikke.

Ca-pått regulerer garasjeplass i felles garasjepartigge er ikke måleverdig areal

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 helse, 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.

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6 Etasje	38	2		40		2	42
5 Etasje	39			39			39
SUM	77	2				2	81
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré, stue/kjøkken, toalettrom, bod, bod i kjeller	Bod i kjeller	
5 Etasje	Trapperom/entre, soverom 1, soverom 2, omkleddingsrom, bad/vaskerom		

Kommentar

Bod i kjeller drøyt 2 m².

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Boligen har skråvinkler som gjør dette vanskelig og arealene kan avvike mer enn normalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er ikke levert meg, men ligger hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	75	2

Munkedamsveien 55 C, 0270 OSLO
Gnr 209 - Bnr 233
0301 OSLO

BYCO AS
Teglveien 21 B
1400 SKI
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Geir Aaslund Aivaras Ringelevicius	Takstingeniør Rekvisitent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	233	0	0	558.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Munkedamsveien 55 C

Hjemmelshaver

Vestbanen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
BH0601/VESTBANEN BRL	933659151	BH0601		Dovile Mikalijunaite

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3 roms gjennomgående leilighet i 5. og 6. etasje ved Aker Brygge. Leiligheten er stilfullt renoveret med nye kjøkken, bad og overflater. Detaljer med stucatur, invisible doors, og "skjulte" ventiler.

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 bevertingssteder i nærmiljøet som Pascal, Tjuvholmen sjømagasin, Teaterkaféen, Alex Sushi og Palace Grill.

Nærhet til treningscenter 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

Regulering

Bolig

Om tomten

Asfaltert bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2025		Finnes ikke		Nei
Tegninger	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.11.2025	Hovedanlegget for blokka.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.02.2025	Utvidelse av anlegget.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kan vises normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringsen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha akkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX1150>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Mikalionaite, Dovile	9578-5999-4-4957441	2025-11-18 11:55:14
----------------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
18. nov. 2025
Oppdragsnummer
5-0540/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Munkedamsveien 55C, 0270 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Dovilė Mikalionaite	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. november 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

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: Bygg og bad AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og bad 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: Bygg og bad



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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: SG elektro

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.

Nei

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?

Nei

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

Nei

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 endringer 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?

Nei

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 5-0540/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mikaliunaite, Dovile	2025-11-18

Identifikasjon

 **bankID** Mikaliunaite, Dovile

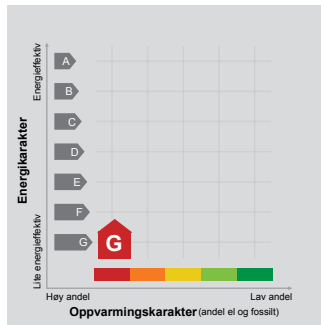


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Munkedamsveien 55C
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80488963
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-192495
Dato	24.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 25 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 andelseierens 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 inntreer.

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 brukeren 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 tvangsfullbyrdsloven 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 godkjenning 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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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 borettsloven 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 fordelingsnøkkel 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 tvangsfullbyrdsloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes 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 førstkommande 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 innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før 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 anlegg 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

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 sengekåper, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, krever forhåndsgodkjenning 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 forhåndsgodkjenning 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 luften 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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 09.02.2026

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: var 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 var 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.

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 bygge- 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 einsskilde bustaden eller etter forbruk.

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

Vedtak: Ny fordelingsnøkkel godkjent med 13 stemmer.

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.

Brennvarslingsanlegget 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

Vedtak: Det ble godkjent med 13 stemmer at Styret kan ta opp lån til alle poster (utbedring av brennvarslingsanlegg, utgifter ifb. rottebekjempelse, resekjonering, nye hagemøbler) unntatt lån til bytting av vinduer.

- Merknad: Styret skal sjekke mulighet for innordning.

4. Innkomne saker

a) 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.

Årsak til endring av fordelingsnøkkel

- 10 av 30 andeler står med feil areal inne i nåværende fordelingsnøkkel
- De minste andelene på 27 kvm betaler like mye i for eksempel renovasjon som de største leilighetene på 60-90 kvm. Dette gir en ujevn kostnadsfordeling da det i de fleste større andelene bor flere i husstanden enn i de små.
- Vi trenger tre fordelingsnøkler, da de tre nye andelene ikke skal betale på lånet. Slik at vi har en fordelingsnøkkel for alle utgifter som bare er for borettslaget, en for utgifter som også inkluderer næringen og en for de som betaler på lånet.
- Vi har fått in 2 nye andeler i borettslaget, kanskje får vi 3. Derfor trenger vi ny utregning av fordelingsnøkkel.
- Det mangler oversikt over utgiftsposter i de gamle fordelingsnøkklene, som skaper uklarhet over hvordan kostnadene skal fordeles (f.eks strøm, oppvarming av varmt vann)
- Renovasjon og vann går inn under kommunale avgifter og kommer som en regning, men skal fordeles på ulik måte i de gamle fordelingsnøkklene.
- Ujevn fordeling av felleskostnader, leiligheter på 66 kvm betaler 4651,- pr. mnd, mens leilighet som står med 81 kvm i fordelingsnøkkel betaler 4417,- pr mnd.
- Styret ønsker å ha en fordelingsnøkkel som er utarbeidet etter bransjestandard og lovverk, hvor alle kostnader fordeles ut fra fordelingsnøkkel. Utenom internett og styrehonorar som normalt fordeles likt pr. enhet.

Ny felleskostnad i kr pr. mnd.

Andel	Kvm	Ny fellesutgift pr. mnd	Fellesutgift gammel pr. mnd
1	37	2417	2500
2	38	2439	2543
3	28	1815	2064
4	37	2417	2500
5	37	2417	2500
6	27	2417	2064
7	64	4135	3415
8	39	2520	2587
9	38	2439	2543
10	28	1815	2108
11	54	3451	3241
12	61	3862	3546
13	59	3756	3458

Ny fordelingsnøkkel hvor andel 31 er tatt med

Andel	Kvm	Brl	Alle	Lån
1	37	2,4	2,3	2,6
2	38	2,5	2,3	2,7
3	28	1,8	1,7	2
4	37	2,4	2,3	2,6
5	37	2,4	2,3	2,6
6	27	1,7	1,7	1,9
7	64	4,1	4	4,6
8	39	2,5	2,4	2,8
9	38	2,5	2,3	2,7
10	28	1,8	1,7	2
11	54	3,5	3,3	3,8
12	61	3,9	3,7	4,3
13	59	3,8	3,6	4,2
14	39	2,5	2,4	2,8
15	54	3,5	3,3	3,8
16	61	3,9	3,7	4,3
17	59	3,8	3,6	4,2
18	77	5	5	5,8
19	54	3,5	3,3	3,8
20	61	3,9	3,7	4,3
21	59	3,8	3,6	4,2
22	58	3,7	3,6	4,1
23	48	3,1	3	3,4
24	40	2,6	2,5	2,8
25	66	4,3	4	4,7
26	66	4,3	4	4,7
27	70	4,5	4,3	5
28	44	2,8	2,7	3,1
29	29	1,9	1,8	0
30	92	5,9	5,7	0
31	27	1,7	1,7	0
Sum Brl	1551			
Næring	74		4,6	
Sum hele bygget	1625			
Lån	1403			



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

- Status frammøte
- Godkjenning av innkalling
- Valg av referent
- Valg av møteleder
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- 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 Wengersgaard

Lena Bohlin

Hannah Romfog

Lisa Robertsen

Ole-Einar Skredegård

7. Innkomne saker

a) Valg av ny revisor – innmeldt av Elisiff Wengersgaard, 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 Wengersgaard, 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 Wenersgaard, 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 salgsopp-gaven 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. Rammertilatelse 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 kjellerområde, 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 tømmer 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 eiersseksjonsloven. 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 boret 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 PAGAENDE SOKNADSRBEIDER I BORETTSLAGET

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

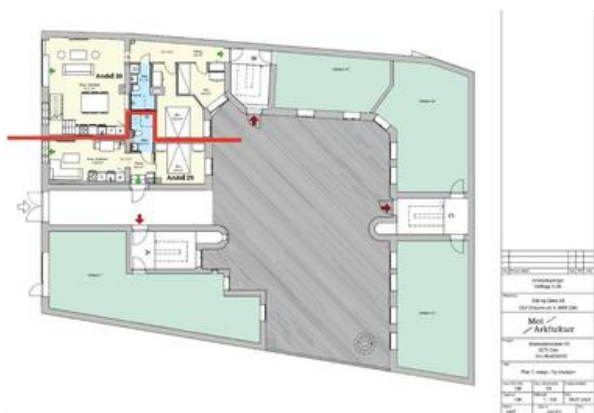
Boligseksjonene 18 og 20 ble ikke delt som forespeilet i § 13-5. Boligseksjon 3 ble delt som forespeilet. Det er dermed bare 28 andeler i borettslaget pr i dag.

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 - Bolignumregning Munkedamsveien 55 1 etg.
- Vedlegg 4: Sak H - Tildeling og endring av bruksenhetsnumre snr 12 Munkedamsveien 55

Årsregnskap 2024 VESTBANEN BRL

Resultatregnskap VESTBANEN BRL

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024
Salgsinntekt		365 257
Annen driftsinntekt		13 733 703
Sum driftsinntekter		14 098 960
Varekostnad		3 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	90 835
Annen driftskostnad	3	1 785 384
Sum driftskostnader		1 879 919
Driftsresultat		12 219 041
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		47 911
Annen finansinntekt		26 538
Annen rentekostnad		104 067
Annen finanskostnad		1 417
Resultat av finansposter		-31 035
Resultat før skattekostnad		12 188 006
Skattekostnad	4	482 491
Årsresultat	5	11 705 515
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		11 705 515
Sum overføringer		11 705 515

Balanse
VESTBANEN BRL

Eiendeler	Note	2024
Anleggsmidler		
<i>Varige driftsmidler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	146 385 163
Sum varige driftsmidler	2	<u>146 385 163</u>
Sum anleggsmidler		<u>146 385 163</u>
Omløpsmidler		
<i>Fordringer</i>		
Kundefordringer		205 387
Sum fordringer		<u>205 387</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		773 660
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>773 660</u>
Sum omløpsmidler		<u>979 047</u>
Sum eiendeler		<u>147 364 210</u>

Balanse
VESTBANEN BRL

Egenkapital og gjeld	Note	2024
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	6	160 000
Sum innskutt egenkapital		<u>160 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital		10 509 491
Sum opptjent egenkapital		<u>10 509 491</u>
Sum egenkapital	5	<u>10 669 491</u>
Gjeld		
<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Konvertible lån		130 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>130 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		29 594
Betalbar skatt	4	22 531
Annen kortsiktig gjeld		6 642 594
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 694 719</u>
Sum gjeld		<u>136 694 719</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>147 364 210</u>

Oslo
Styret i VESTBANEN BRL

Olé Fredrik Boldersløy Qvale
styreleder

Kim Johnsen
nestleder

Magnus Onarheim Dahl
styremedlem

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	148 639 046	8 219	148 647 265
- Avgang i året	2 171 267		2 171 267
= Anskaffelseskost 31.12.24	146 467 779	8 219	146 475 998
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	82 616	8 219	90 835
= Bokført verdi 31.12.24	146 385 163	0	146 385 163
Årets ordinære avskrivninger	82 616	8 219	90 835
Økonomisk levetid	100 år	5 år	

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 531	0
Endring i utsatt skattefordel	459 960	0
Skattekostnad ordinært resultat	482 491	0

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	12 188 006	0
Permanente forskjeller	2 204	0
Endring i midlertidige forskjeller	-12 087 796	0
Skattepliktig inntekt	102 413	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	22 531	0
Sum betalbar skatt i balansen	22 531	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	136 840 823	138 042 890	1 202 067
Fordringer	0	-16 507 770	-16 507 770
Gevinst- og tapskonto	0	3 217 907	3 217 907
Sum	136 840 823	124 753 027	-12 087 796

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-136 840 823	-126 843 756	9 997 067
Grunnlag for utsatt skatt	0	-2 090 729	-2 090 729

Utsatt skatt (22 %)	0	-459 960	-459 960
----------------------------	----------	-----------------	-----------------

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0
Fusjon Munkedamsveien 55 AS	160 000	-1 196 024	-1 036 024
Årets resultat		11 705 515	11 705 515
Pr 31.12.2024	160 000	10 509 491	10 669 491

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Fusjon

Munkedamsveien 55 AS (overdragende selskap) har i 2024 fusjonert med Vestbanen Brl (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Vestbanen Brl alle Munkedamsveien 55 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Munkedamsveien 55 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

SIGNATURES

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 7 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Magnus Onarheim Dahl

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Vestbanen BRL

602eca52-a81b-4341-9b86-731b8a4ca2a4 - 2025-06-27 15:16:07 UTC +03:00

BankID - 68d6ddc1-28af-4463-9209-c6e9b251e279 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ole Fredrik Bolderslow Qvale

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: VESTBANEN BRL

c340d431-113b-4b70-a6a3-776c4030aed8 - 2025-06-27 15:52:51 UTC +03:00

BankID - 23b62adf-d53e-47c5-8a68-239593491ec4 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kim Johnsen

Bygdøy Alle Management AS, NO997341872MVA, Uranienborg Terrasse 9, 0351, Oslo

4976691c-44fa-459a-bdb3-1b6544109c7a - 2025-06-30 15:47:14 UTC +03:00

BankID - 690ee529-f347-4a08-b211-c55db4130b52 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

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 fram møte

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 Wenersgaard 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:

<u>Navn</u>	<u>Tjenesteperiode</u>
Elisiff Wenersgaard	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.

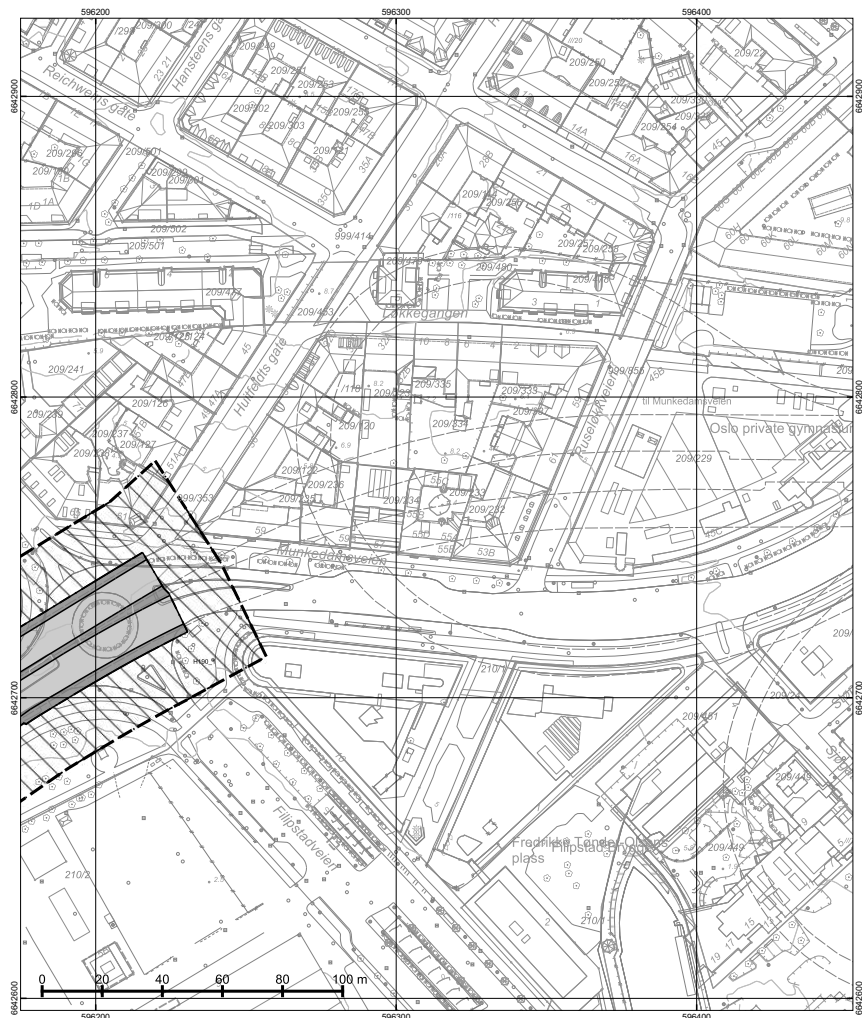
Protokolleres: Generalforsamlingen godkjenner at eier av seksjon H0402:

1. Kan søke Oslo kommune om å få godkjent boligen som to boenheter.
2. Gis tillatelse fra borettslag 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

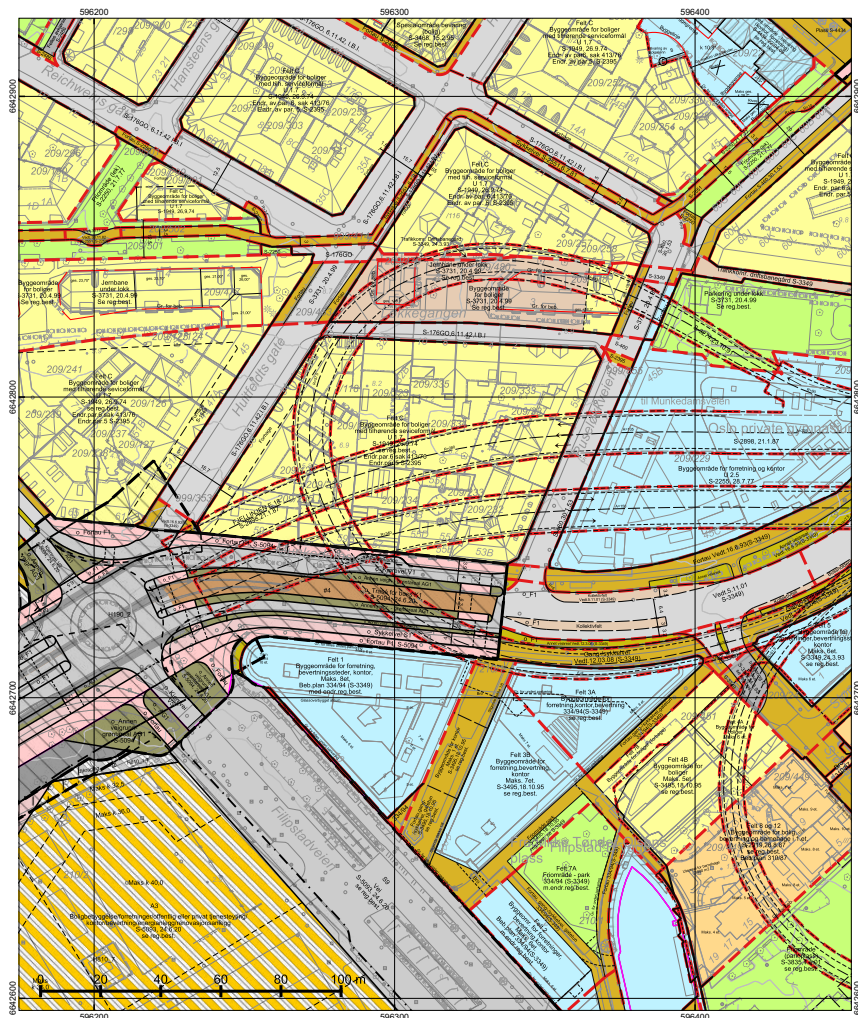
Protokolleres: Vestbanen BRL erverver seksjon nummer 12 fra Madserud Allé Invest AS (914 081 521) og utsteder andelsbevis på andel 29 og 30 til Madserud Allé Invest AS. Generalforsamlingen vedtar den foreslått utvidelsen av byggeplanen. Se tegning under. Madserud Allé Invest AS pålegges å selge begge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

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



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

<p>Dato: 17.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantegnet bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 149880/ 86522439</p> <p>Adresse: Munkedamsveien 55</p> <p>Gnr/Bnr: 209/233</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg. best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>			

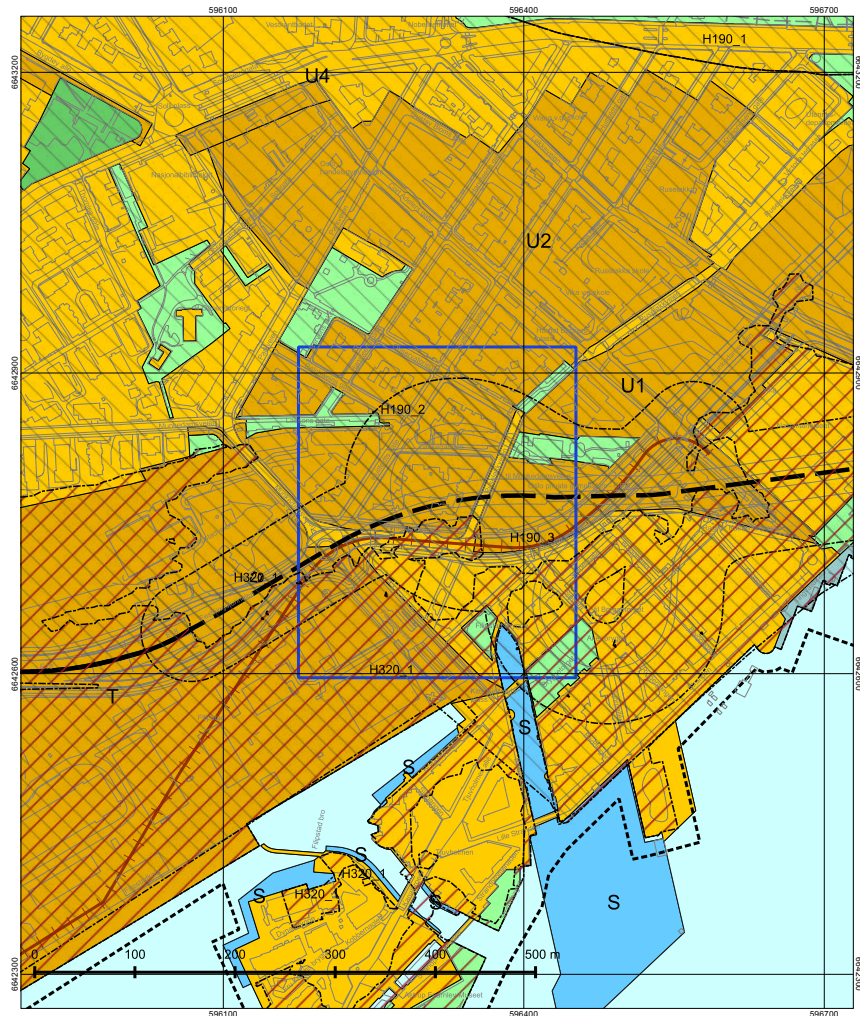


*regulert kotehøyde med Oslo lokal til høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 17.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantegnet bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 149880/ 86522439</p> <p>Adresse: Munkedamsveien 55</p> <p>Gnr/Bnr: 209/233</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg. best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | 40 - Friområde/park | | RpSikringGrense |
| | 70 - Felles avkjørsel | | 70 - Felles avkjørsel |
| | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus | | 73 - Felles gangareal |
| | 110 - Bolig m.tilh. anlegg | | 76 - Felles underjordisk anlegg |
| | 120 - Forretning m.tilh.anlegg | | 78 - Forhage |
| | 121 - Forretning og kontor | | 311 - Annet veiareal |
| | 140 - Bolig/forr./kontor | | 312 - Fortau |
| | 190 - Garasje | | 315 - Kollektivfelt/ kollektivgate |
| | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| | 311 - Annet veiareal | | 325 - Veigrunn i tunnel |
| | 312 - Fortau | | 913 - Formålavgrensning |
| | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate | | 925 - Gesimslinje |
| | 316 - Gatetun/gågate | | 930 - Reguleringslinje |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | 964 - Regulert u-gradgrensning |
| | 333 - Område avsatt til jernbaneformål | | Formålsgrense |
| | 335 - Torg | | Foreløpig plan |
| | 450 - Småbåthavn | | Piangrense (gammel lov) |
| | 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål | | Piangrense (ny lov) |
| | 2010 - Veg | | RpRegulertHøyde |
| | 2011 - Kjøreveg | | Grense for bebyggelse |
| | 2012 - Fortau | | Byggegrense |
| | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate | | Beregnet senterlinje veg |
| | 2017 - Sykkelveg/-felt | | Bygningens avgrensning i beb. plan |
| | 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg | | Bygning som forutsettes revet |
| | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | | Regulert fotgjengerfelt |
| | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane | | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport | | Inn-/utkjøring |
| | 2073 - Kollektivholdeplass | | Eksisterende tre som skal bevares |
| | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | | Avkjørsel |
| | 660 - Spesialområde bevaring bolig | | RbBevaringGrense |
| | 662 - Spesialområde bevaring kontor | | RpBestemmelseOmråde |
| | 664 - Spesialområde bevaring blandet | | RpBestemmelseGrense |
| | | | RpAngittHensynSone |
| | | | RpAngittHensynGrense |
| | | | RpGjennomføringSone |
| | | | RpGjennomføringGrense |
| | | | RpSikringSone |



<p>Oslo</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p>
<p>Dato: 17.11.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 149880/86522439 Deres ref.:</p>	<p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Plan- og bygningssetaten



MOI ARKITEKTER AS
Rugdeveien 18
1395 HVALSTAD

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 06.08.2025
201208800 - 109
Oppgis alltid ved henvendelse
Edvard Bondi Knowles

Adresse: MUNKEDAMSVEIEN 55 Eiendom: 209/233/0/0
Tiltakshaver: MADSERUD ALLÉ INVEST AS Søker: MOI ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Munkedamsveien 55

Avslag på søknad om ferdigattest datert 11.07.2025 oppheves med dette, jf. fvl § 35.

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innredning av loft, sammenslåing og innvendig endring av leiligheter plan 4 og 5, etablering av rømningstrapp, mottatt 25.06.2025.

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 201208800			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		08.06.2012	1/10
Fasade mot syd Munkedamsveien	A400_01	24.06.2013	11/12

Saksnr.: 201208800-109

Side 2 av 3

Plan 4 etasje	A200_04	06.11.2014	26/4
Utomhusplan	A20-1	01.03.2018	37/8
Snitt A med fasade vest mot bakgård	A300_01	15.05.2018	39/2
Snitt C med fasade syd mot bakgård	A300_03	15.05.2018	39/3
Plan hems	A200_07	09.08.2019	88/8
Snitt B - Fasade mot nord	A300_02	22.09.2022	88/9
E-01 - Plan 5 etasje - AS BUILT - REV A	E-01	01.07.2025	104/2
E-02 - Plan loft - AS BUILT - Rev A	E-02	01.07.2025	104/3

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/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
MADSERUD ALLÉ INVEST AS, Oluf Onsums vei 9, 0680 OSLO

Saksnr.: 201208800-109

Side 3 av 3

V.D.J. No. 217 97
Bilag

1391
97
1500
97
= 1791
97

Amuel Petersen
Peregrinering
beholdning
8 Tjenestegj.
1/8 af Peregrinering
1/8 af Tjenestegj.
2/8 af Tjenestegj.
1/8 af Tjenestegj.
1/8 af Tjenestegj.
1/8 af Tjenestegj.
1/8 af Tjenestegj.
1/8 af Tjenestegj.

Expeditions-Dokument No 1

Haaringshus

maa Matr.-No. 55 Binnkedamvej

Indleveret 8 Mai 97 Attesteret

Afgivning af

Ovisendes St. Omsaetningschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Brande, Kats-Nos, Branden og Naboforholdene, Reguleringsbestemmelser eller paatvulende Forudtalt s. s. v. er noget at bemærke.

Christiana den 10^{de} Mai 1897.
Lm. Lantthai

178
97

Intet at bemærke

s. u. s.

Thorod Gullius.

188
97

Intet at bemærke

s. u. s.

Gaume Fjerp.

Overenskomst den arde Smuddekaumiasaan,
Christiana 12 Mai 1897
Lm. Lantthai

Lidt blødderim men ikke mindre guleflade end 600 m². Kløvederimene men hovedsagelig vandtætte (af beton mindst 0,15-1 fkt eller klinker mindst 1 cement). Rensningen men vandløbet til en ved siden af fjeld-kanalen anløgt vandtæt kanal og isoleret fra



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

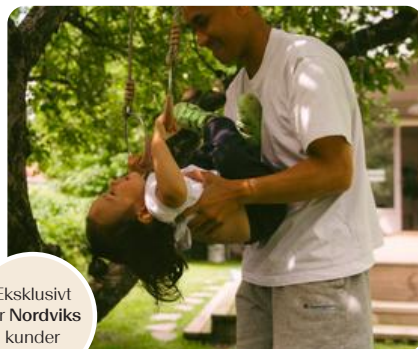
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkedamsveien 55C 0270 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

