

A modern kitchen and dining area. The kitchen features dark wood cabinets, a white countertop, and a black sink with a faucet. A large, round, white pendant light hangs over the dining table. The dining table is round and dark wood, with two upholstered chairs. A bowl of oranges sits on the kitchen counter. A doorway in the background leads to another room.

aktiv.

Munkedamsveien 55B, 0270 OSLO

**Lækker og nyoppusset leilighet
med god planløsning | Attraktiv
beliggenhet rett ved Aker Brygge |
Ingen dok.avgift!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 59 572,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 960 962,-
Felleskostn.: Kr 2 108,-
Selger: Rikke Sverdrup

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 28/31 kvm
Tomtstr.: 558.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 233
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1008250329

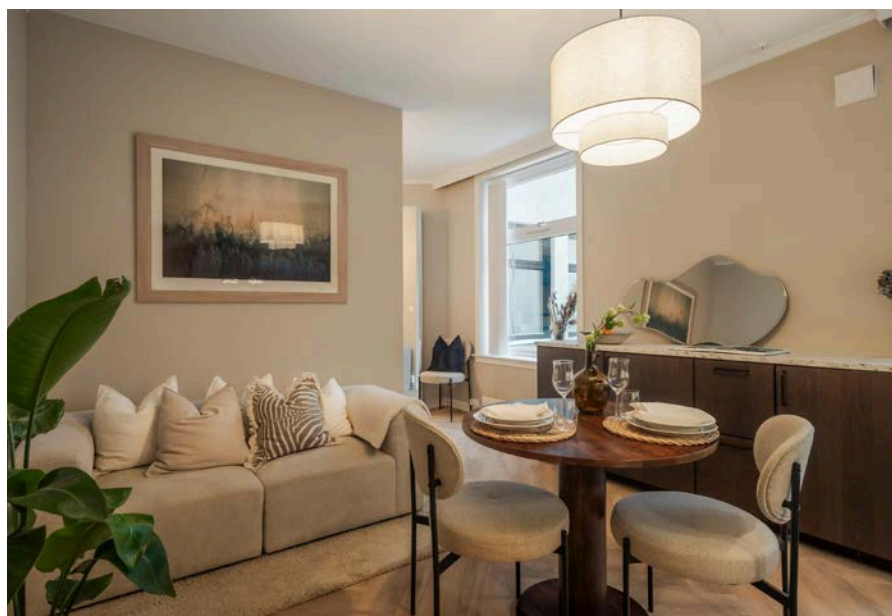
Lekker og nyoppusset leilighet med god planløsning | Attraktiv bel rett ved Ake Brygge

MÅ SEES! Velkommen til en påkostet og lekker leilighet med god planløsning og en svært attraktiv beliggenhet på Vika, rett ved Aker Brygge og Tjuvholmen. Her bor du midt i et av Oslos mest ettertraktede boligområder, med umiddelbar nærhet til restauranter, treningssentre, kollektivtilbud og sjøen med flotte bademuligheter.

Boligen ble pusset opp i 2025 og fremstår som gjennomført, oppdatert og svært innbydende - her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:

- Lekker kjøkkeninnredning ny i 2025 med integrerte hvitevarer
- Ny badersinnredning i 2025
- Hele leiligheten vender ut mot rolig indre gårdsrom.
- Store vindusflater som gir godt m. naturlig lysinnslipp
- Lave felleskostnader
- Kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett
- Lave kjøpsomk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	73
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 28 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 28 m² Entré, bad/wc, alkove, kjøkken, stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,77 m

Kjellerbod på ca. 2,5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

558.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 558,5 m².

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Vika, like nedenfor Solli Plass, med kort vei til både Slottsparken og Aker Brygge/Tjuvholmen. Her får du en sentral beliggenhet, samtidig som området fremstår rolig og tilbaketrukket. Alt av servicetilbud, restauranter, kafeer og kollektivtransport finnes innen gangavstand, noe som gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker å kombinere byliv med et attraktivt og sjarmerende bomiljø.

Boligen har en meget sentral plassering, med enkel tilgang til alt du måtte trenge. Kun noen få minutter til fots ligger Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, populære restauranter og barer, samt Aker Brygge med et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Om sommeren kan man nyte Tjuvholmens sjøbad, med både strand og

gressplen - perfekt for late dager i solen. Med andre ord har du alt du trenger rett utenfor døren.

Området byr på gangavstand til treningssentre, dagligvarebutikker, offentlig transport, motebutikker, kafeer, vinmonopol, parker, restauranter og kulturelle attraksjoner. Solli Plass ligger kun et par minutter unna og har flere populære spisesteder som Alex Sushi, Kverneriet og Villa Paradiso. Området er også kjent for sitt livlige uteliv, med utesteder som BA3, Champagneria, IVY, Bar Bardot, F6 og Skaugum. I tillegg ligger Petter Stordalens nye hotellprosjekt Sommerro her, med takterrasse, svømmebasseng, sauna, flere restauranter, barer, spa og kino - et unikt tilbud i byen.

Kort vei til hyggelige restauranter, kafeer og butikker på Skillebekk, Frognerveien og Niels Juels gate. Majorstuen ligger også nært med et bredt utvalg av butikker, restauranter og shoppingmuligheter. Bygdøy allé, med sine eksklusive motebutikker, interiør- og spesialforretninger, er også lett tilgjengelig til fots. For de som ønsker trening, finnes SATS Solli Plass og EVO Vika i nærheten. Flere dagligvarebutikker, inkludert Rema 1000, Kiwi, Joker og Bunnpris, ligger også lett tilgjengelig.

Her bor du med gangavstand til det meste byen har å tilby. Frognerkilen er nær, og gir enkel tilgang til Bygdøy med flotte turområder og badeplasser langs sjøen. Bygdøy tilbyr rekreasjon året rundt, og nærområdet har flere grønne parker, blant annet Slottsparken med skulpturpark, Hydroparken, Skarpsnoparken og Frognerparken, med store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Mindre enn fem minutter til fots fra leiligheten finner du også Ruters fergeforbindelser fra Aker Brygge, som tar deg til vakre destinasjoner som Nesodden og Hovedøya.

Området har svært god forbindelse til offentlig transport, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

- Fjordbyen barnehage (1-5 år)
67 barn, ca. 3 min gange (0,2 km)

- Aker Brygge barnehage (1-5 år)
42 barn, ca. 5 min gange (0,4 km)

- Ankerhagen barnehage (1-5 år)
39 barn, ca. 6 min gange (0,5 km)

Skolekrets

- Ruselokka skole (1-10 trinn)

611 elever, 35 klasser - ca. 6 min gange (0,5 km)

- Uranienborg skole (1-10 trinn)

812 elever, 47 klasser - ca. 17 min gange (1,3 km)

- St Sunniva skole (1-10 trinn)

508 elever, 26 klasser - ca. 23 min gange (1,8 km)

- Kristelig Gymnasium (8-10 trinn)

412 elever, 30 klasser - ca. 23 min gange (1,9 km)

- Oslo Private Gymnasium

167 elever, 9 klasser - ca. 2 min gange (0,1 km)

- Vika videregående skole - ca. 4 min gange

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Vika Atrium: Totalt 17 ulike linjer kun 1 minutts gange (100 meter)

Trikk:

Ruseløkka: Trikkelinje 12. Ca. 4 minutters gange (300 meter)

Tog:

Nationaltheatret stasjon - Totalt 10 ulike linjer. Ca. 11 minutters gange (900 meter)

Oslo S:

Totalt 24 ulike linjer. Ca. 5 minutters kjøretur (2,7 km).

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Byggemåte

Murte vegger. Pusset og malte fasader mot bakgård. Fasader med teglstein mot gate. Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Murt grunnmur. Saltak tekket med skifer og takplater. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner. Nye i 1983. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Følgende har fått TG2 og TG3 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:

TG3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav

til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges derfor til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

TG2: Utvendig > Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 1983. Iflg. eier foreligger planer for utskifting av vinduene i borettslagets regi.

Utvendig > Dører: Det er avvik: Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Gammel silikon i hjørner, stedvis sprekker i fuger på gulv og rundt sluk og små infraksjonslinjer i et par fliser. Ellers ukjent når bad sist er rehabilitert. Gjennomført overflatebehandling på bad i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Etterfylt fuger og silikon. Viser til takstrapport fra BNAnalyse.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: MN Rørleggerbedrift AS. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsinnredning, servant og dusjarmatur. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Teknisk Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert downlights og dimmer til bad. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Malt veggfliser. Skiftet veggskap. Satt opp dusjvegg. Ny himling.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Vinduene har glippe mellom karm og vindu. Borettslaget har vært på befarings og er i prosess med å innhente tilbud. Skal godkjennes på generalforsamling.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja. Se over. Åpning mellom vindu og karm. Borettslaget er i prosess med å innhente anbud. Skal dekkes av borettslaget, godkjennes på generalforsamling.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja. Har vært fukt i gulvspoon i gang utenfor baderomsdør. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Teknisk Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler i gang med ny termostat.

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sponplater i gang. Støpt dekke og lagt fliser over varmekabler.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Observert 3-4 sølvkre i gangen i 2025. Satt ut limfeller uten resultat. Årsak ukjent.

Ikke utredet videre. Borettslaget har informert om at det er observert en rotte i oppgang A. Er i prosess med å utbedre dette.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Teknisk

Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap. Montert downlights på bad og i gang. Lagt varmekabler i gang. Skiftet og etablert nye stikkontakter i hele leiligheten. Nytt opplegg til kjøkken. Installert dimmer til taklampe på kjøkken + sovealkove. Dimmer til sovealkove kan være app-regulert.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja. Matlukt kan forekomme, men ikke vært til sjenanse.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter,

fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Styreleder har informert om at brannanlegget i blokkene burde utbedres og skal derfor avholde generalforsamling på ukjent tidspunkt for dette. Ingen ytterligere informasjon tilgjengelig per tid.

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

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: MN

Rørleggerbedrift AS. Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp ny kjøkkenvask, integrert oppvaskmaskin og vaskemaskin/tørketerommel (kombimaskin). Montert aquastop under vask på kjøkken. Ny dusjarmatur, baderomsinnredning og servant. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv i gang + stue/sovealkove. Sparklet alle vegger. Malt alle vegger og lister. Lagt nye gulvlister. Skiftet dører innvendig. Ny kjøkkeninnredning, malt tak. Satt opp lettvegg innvendig.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Lys og innbydende entré med downlights og gulvvarme. Plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Pent flislagt bad med downlights og gulvvarme. Badet er utstyrt med servant med skuffer, speilskap, toalett, dusjhjørne med glassvegg og regndusjarmatur. Ny baderomsinnredning i 2025.

Stue og kjøkken:

Lys stue med åpen kjøkkenløsning som skaper et sosialt allrom. Ny delikat kjøkkeninnredning i 2025 med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og opplegg for vaskemaskin. Stuen har plass til spisebord og sofa med tilhørende tv-/mediamøbel.

Sovealkove:

Plass til 140 cm seng. Alkoven er utstyrt med praktisk og romslig garderobeløsning.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden: hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll som kan lastes ned på våre sider. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Innbo og løsøre

Medfølger ved salg: Integrerte hvitevarer på kjøkken og kombinert vask/tørketrommel. Garderobeskap og skoskap i gang.

Medfølger ikke ved salg: Hengelampe i stue og hengelampe i sovealkove.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkl. i de mnd. felleskostnadene.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850,- kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1.925,- kroner for ett år

El-bil : 1.300,- kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650,- kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP5928793.2.1

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entré og på bad.

Info strømforbruk

Totalt strømforbruk for 2025 er oppgitt til 5.334 kWh iht. selger.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 020 838

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 083 353

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 2.108,- pr. md. Inkl. internett, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 108

Andel Fellesgjeld

Kr 59 572

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånetype: NC Bank, Serielån

Saldo: Kr. 2.993.531,-

Siste termin: 05.02.2055

Rentesats: 5,85%, flytende rente

Andel av saldo: Kr. 59.752,-

Borettslaget

Borettslagsnavn

VESTBANEN BRL

Organisasjonsnummer

933659151

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Andelen er en del av Vestbanen borettslag (org.nr. 933 659 151), bestående av totalt 30 andeler.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 11.705.515,-. De disponible midlene var per 31.12.2024 kr 10.509.491,- og viser borettslagets likviditet.

Iht. styret er det planlagt utskiftning av brannvarslingsanlegget i borettslaget. I tillegg er det glemt å ta med ca. 300.000,- inn i felleskostnadene fra tidligere styret og dette vil medføre økt lån, samt økning av felleskostnadene for andelen. Styret har i SMS stipulert en økning på mellom 300-500 kroner i mnd.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt av borettslagets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse med 20-dagers frist. Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom

styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. borettslagets husordensregler er dyrehold 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 233 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i VESTBANEN BRL med orgnr. 933659151

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/233:

08.07.1841 - Dokumentnr: 900026 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA NR 15 LØKKEN

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

12.09.2023 - Dokumentnr: 985620 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 153/1989
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135/1989
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1989
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1989
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1989
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1989
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1989
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1989
Snr: 12
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 132/1989
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1989
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1989
Snr: 15
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/1989
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1989
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1989
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1989
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1989
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1989
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1989
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1989
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1989
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1989
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1989
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/1989
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for innredning av WC, datert 18.02.1963.

Det foreligger et ekspedisjonsdokument for våningshus i Munkedamsveien 55 som ble attestert den 10.05.1897.

Expeditionsdokument (vedlagt) er forsiden av byggesaksmappen fra oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert i saksmappen til plan og bygningsetaten at det er utstedt ferdigattest på boligblokken/opprinnelig bygg. For eldre bygg er det ikke uvanlig at det er mangler i saksmappen eller at det ikke er utstedt ferdigattest. Plan og bygningsloven fikk i 2014 en ny bestemmelse der det fremgår av pbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest så fremt de er i tråd med gitt byggetillatelse (ulovlig oppførte bygg er med andre ord fremdeles ulovlig, men dette bygget kan regnes som lovlig).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen/området er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

Det ligger en pågående plansak under behandling hos Plan- og bygningsetaten for:

- Munkedamsveien 55 A - bruksendring av areal i 1. etasje og kjeller fra butikk til bolig (202507878).
- Munkedamsveien 53 B - bruksendring av bakgårdsbygning til kontor og garderober (202514193)
- Munkedamsveien 53 B - rehabilitering av fasader (202516095)
- Munkedamsveien 45 - innvendig ombygging, bruksendring, nye ventilasjonsaggregater og fasadeendringer - Vika Atrium (202508413)
- Munkedamsveien 45 - bruksendring av deler av 6. etasje fra kontor til hotellrom (202510349)
- Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte. Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for byutvikling av første byggetrinn på Filipstad. Første byggetrinn omfatter byggefeltene A1-A3 og B5 i områdereguleringsplanen, som er felt uten vesentlige avhengigheter til store infrastrukturomlagginger slik som E18, Hjortnestterminalen og sporområdet. Planinitiativet legger til rette for blandet arealbruk med bl.a. bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og kultur, samt en rekke ulike gater, byrom og havnepromenade langs Filipstadkilen. Se saksnummer: 202458996 på saksinnyn for mer informasjon.
- Munkedamsveien 37 - Sommerfryd - Planinitiativ stoppet. Se saksnummer:

202315238 på saksinnyn for mer informasjon.

- Trekanttomten, Vika - planforslag til offentlig ettersyn. Trekanttomten Utvikling AS foreslår å omregulere Trekanttomten i Vika og tiliggende torg (Ragnar Kalheims plass) og gater fra byggeområde for bolig, forretning, kontor mm til kontor, forretning, hotell og bevertning samt torg, fortau, gågate og kjøreveg/kollektivnett. Se saksnummer: 202204885 på saksinnyn for mer informasjon.

For mer informasjon se <http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/> (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten.

Adgang til utleie

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

Andelseiere kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen 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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygget i Munkedamsveien 55 er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

59 572 (Andel av fellesgjeld)

3 959 572 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 960 962 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 969 862 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 972 662 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag tilsvarende 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 22 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 4 000 Fotograf
- 7 500 Takst/tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 120 375,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Ansvarlig megler bistås av

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no

Tlf: 980 03 338

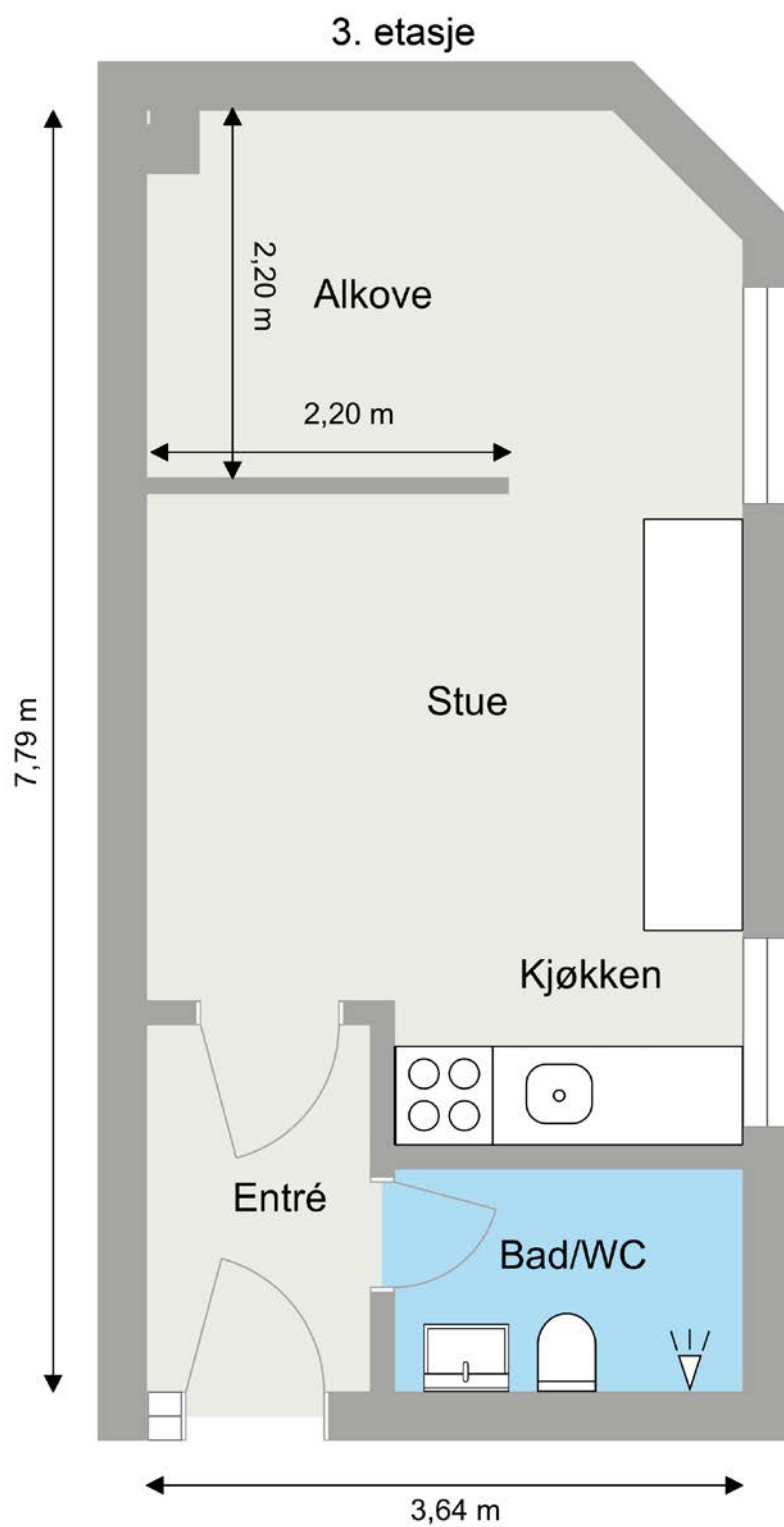
Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

19.01.2026

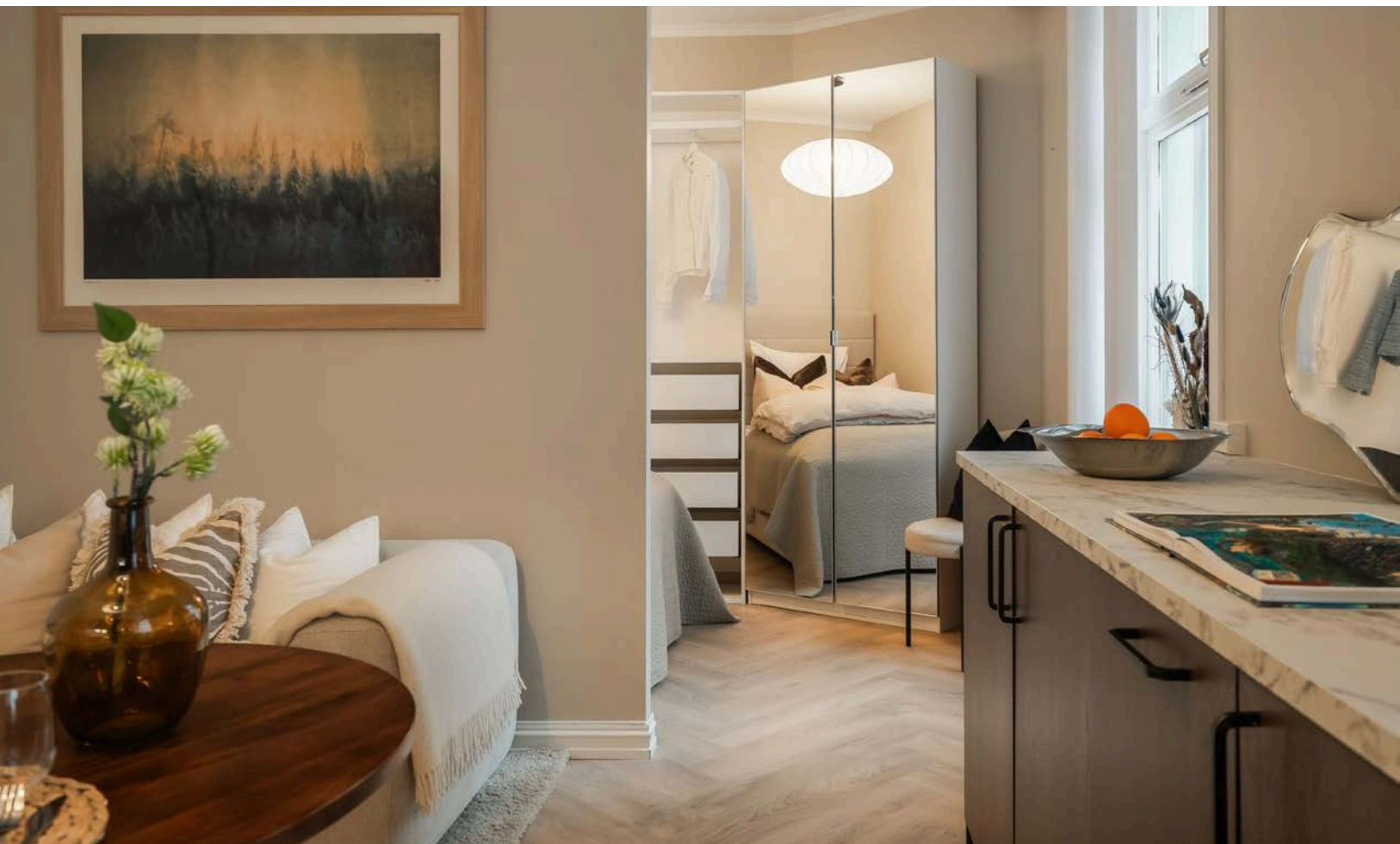


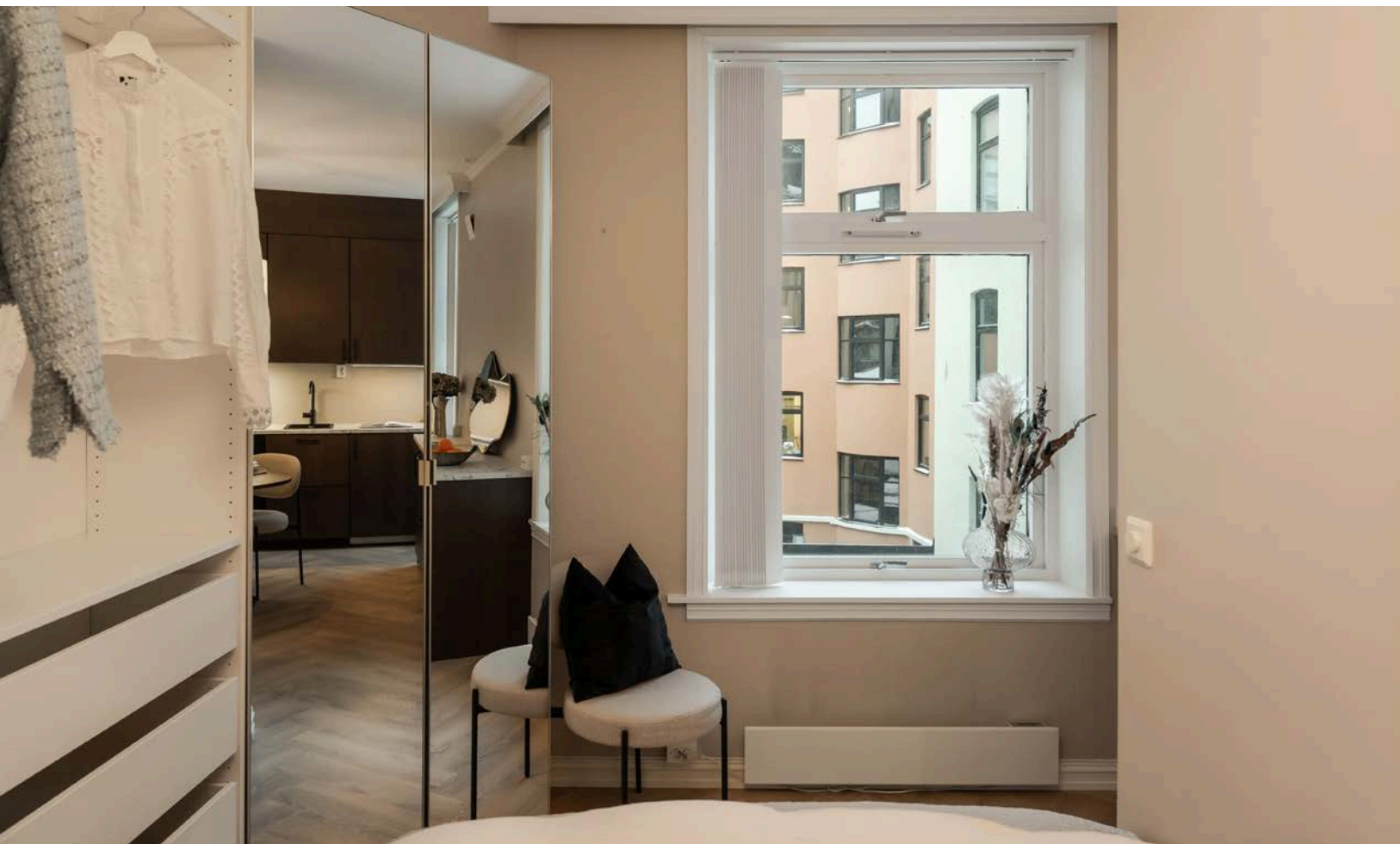
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









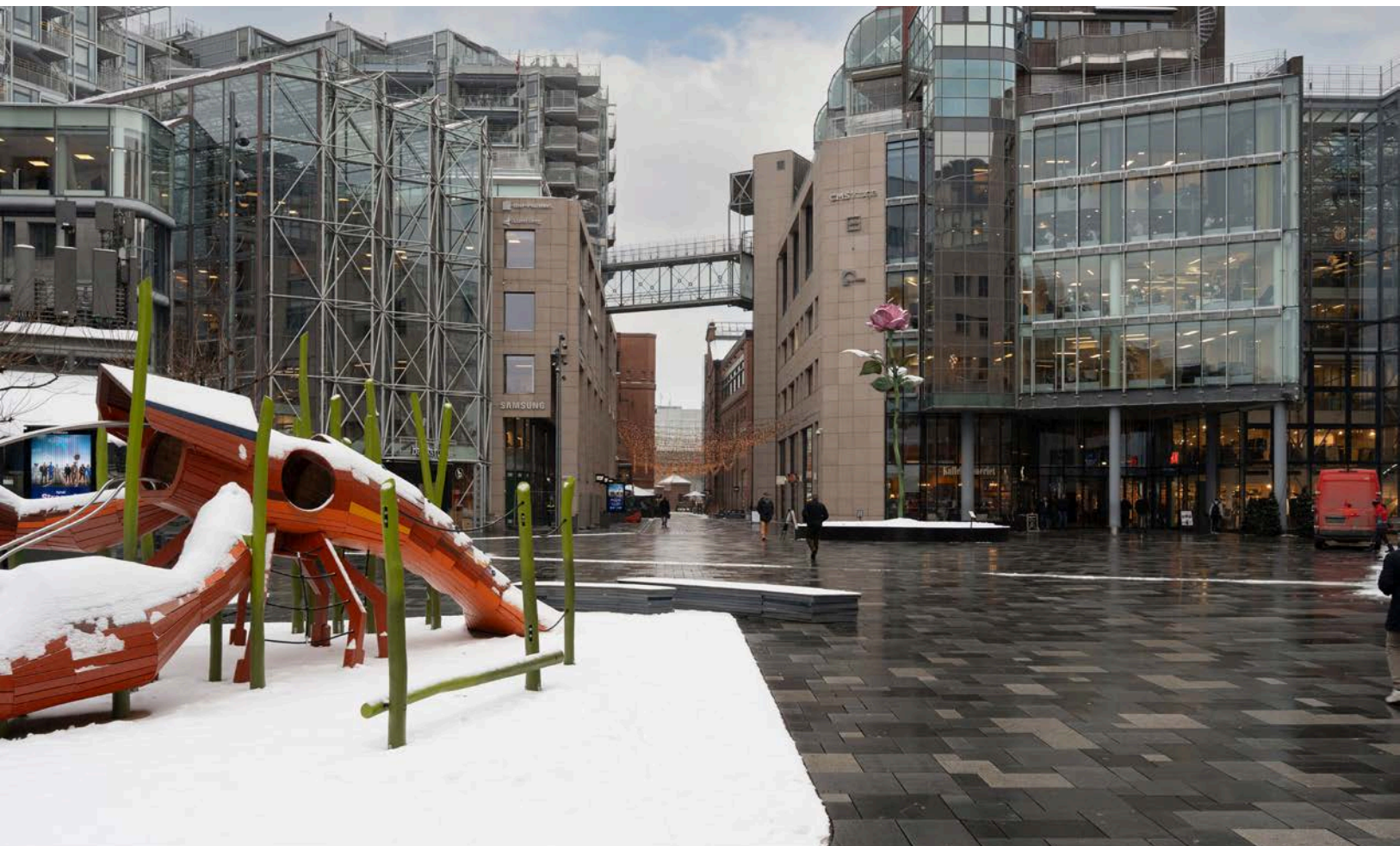


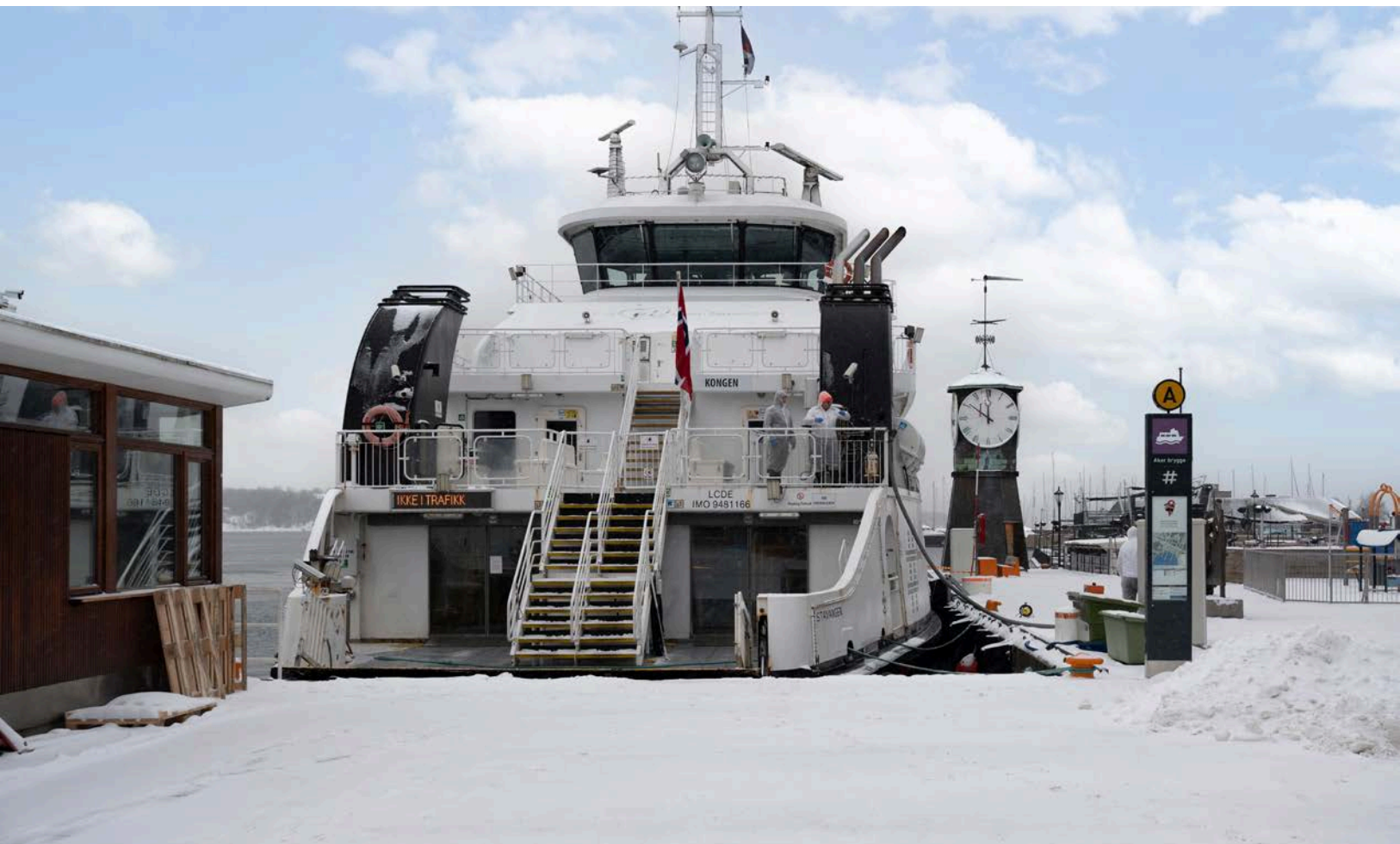












Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Munkedamsveien 55 B, 0270 OSLO



OSLO kommune



gnr. 209, bnr. 233



Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 11256-2139

Referansenummer: PO2094

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Cisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte 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 pumpeanlegg
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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 innhenting 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

Bygården er bygget i 1898. Oppussing og ombygging er senere utført.
Nye overflater og nytt kjøkken i 2025.
Bad antatt fra ca. 1990. Nyere toalett. Ny dusjvegg, dusjgarnityr og servant i 2025.

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader mot bakgård. Fasader med teglstein mot gate.
Saltak tekket med skifer og takplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 1983.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Kjellerbod på ca. 2,5 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Nye overflater i 2025.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte formpressede dører. Nye i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Gulvstående toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg.
Gulv med fliser og varmekabel. Malte fliser på vegger.
Bad antatt fra ca. 1990. Nyere toalett. Ny dusjvegg, dusjgarnityr og servant i 2025. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet møblering mot baderomsvegg, og pga. baderomsdørens plassering.
Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater.
Iflg. tidligere prospekt er det utført hullboring fra kjøkkenet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med finérte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt, glassplate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.
Nytt kjøkken i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg med kobberør og plastrør.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Stoppekraner i kjeller samt i skap i entré.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon.
Tilluft til boligen via vindusventiler/veggventiler.
Felles varmtvann.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.
Oppgradert el-anlegg ifbm. oppussing i 2024/2025. Én eldre

stikkontakt i entré, samt eldre varmekabel på badet.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.
Murt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

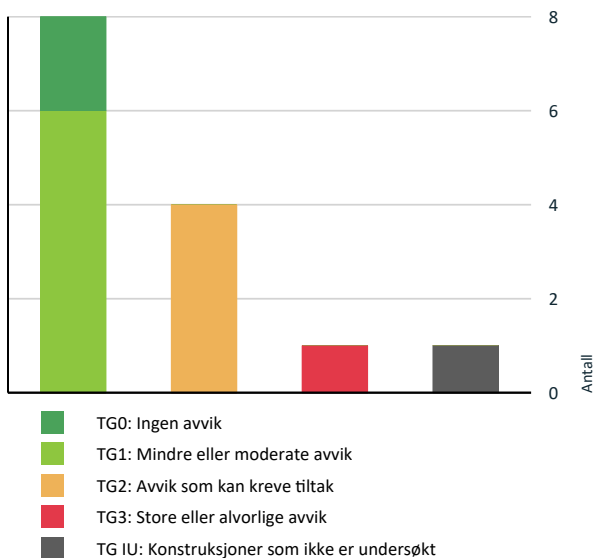
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Enkelte mindre forandringer er utført mht. planløsningen.

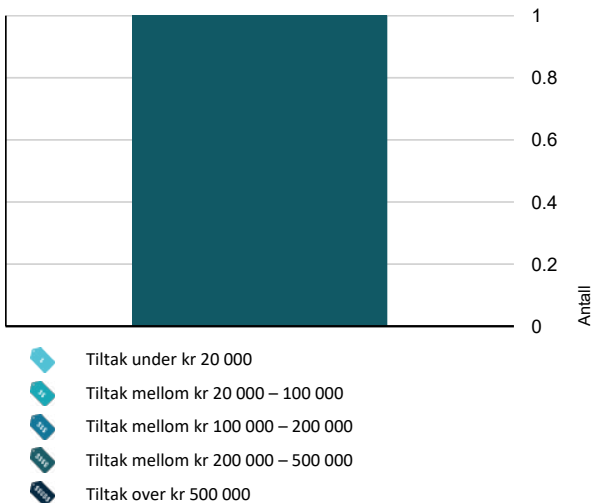
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 1983.

Iflg. eier foreligger planer for utskifting av vinduene i borettslagets regi.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Værslitt/fuktpåvirket treverk.

Vinduene subber i karm.

Stedvis glippe mellom vindu og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør byttes.

Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

INNSENDIG

Overflater

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Nye overflater i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og alkove ble det registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører. Nye i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Gulvstående toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg.

Gulv med fliser og varmekabel. Malte fliser på vegger.

Bad antatt fra ca. 1990. Nyere toalett. Ny dusjvegg, dusjgarnityr og servant i 2025. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Ingen dokumentasjon over utførelse.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges derfor til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet møblering mot baderomsvegg, og pga. baderomsdørens plassering. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

Iflg. tidligere prospekt er det utført hullboring fra kjøkkenet. Noe høye fuktverdier ble observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt, glassplate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Nytt kjøkken i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg med kobberør og plastrør.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Stoppekraner i kjeller samt i skap i entré.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Adkomst til stoppekraner i entré krever spesialnøkkel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Tilluft til boligen via vindusventiler/veggventiler.

Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.
Oppgradert el-anlegg ifbm. oppussing i 2024/2025. Én eldre stikkontakt i entré, samt eldre varmekabel på badet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Oppgradert el-anlegg ifbm. oppussing i 2024/2025. Én eldre stikkontakt i entré, samt eldre varmekabel på badet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da boligen hovedsakelig har nytt el-anlegg ifbm. oppussing i 2024/2025, og samsvarserklæring foreligger. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig 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.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

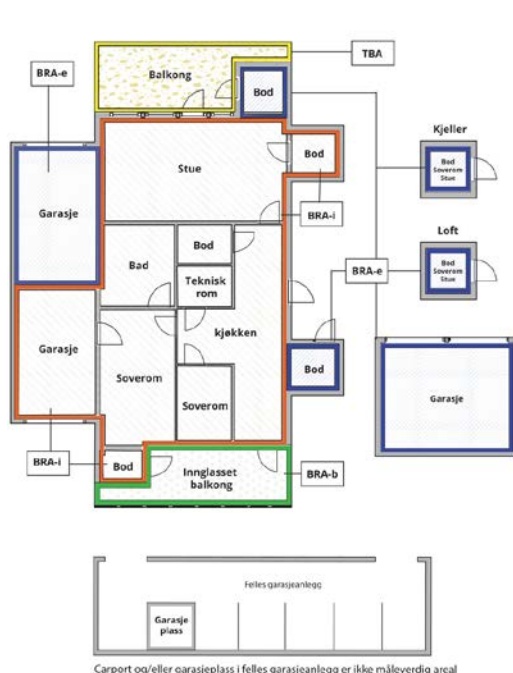
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	28			28	
Kjeller		3		3	
SUM	28	3			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/wc, alkove, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,77 m

Kjellerbod på ca. 2,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Enkelte mindre forandringer er utført mht. planløsningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppussing er utført i 2025. Faktura fra rørlegger og elektriker er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som hovedsakelig samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	28	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Rikke Sverdrup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	233		0	558.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Munkedamsveien 55 B

Hjemmelshaver

Vestbanen BRL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302 / Vestbanen BRL	933659151	H0302	Agio Forvaltning AS, tlf 92206655	Rikke Sverdrup

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i Vika ved Aker Brygge i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 558,5 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre og nyere bebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en bygård over 5 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Bygården er bygget i 1898. Oppussing og ombygging er senere utført.

Nye overflater og nytt kjøkken i 2025.

Bad antatt fra ca. 1990. Nyere toalett. Ny dusjvegg, dusjgarnityr og servant i 2025.

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegninger stemplet 15.08.1988 av Oslo kommune, er innhentet	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	
3	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningssakkyndiges 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 Reportsammendrag 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 TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker 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 bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

- 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 bygningssakkyndiges 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 eiers 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.

• Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig 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 gjennomføringen 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 brunevarer 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:** Bygverkets 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 atkomst 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/PO2094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Rikke Sverdrup

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Munkedamsveien 55B

0270 OSLO

0301-209/233/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008250329

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Gammel silikon i hjørner, stedvis sprekker i fuger på gulv og rundt sluk og små infraksjonslinjer i et par fliser. Ellers ukjent når bad sist er rehabilitert. Gjennomført overflatebehandling på bad i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etterfylt fuger og silikon. Viser til takstrapport fra BNAnalyse.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: MN Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsinnredning, servant og dusjarmatur.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Teknisk Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert downlights og dimmer til bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt veggfliser. Skiftet veggskap. Satt opp dusjvegg. Ny himling.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vinduene har glippe mellom karm og vindu. Borettslaget har vært på befaring og er i prosess med å innhente tilbud. Skal godkjennes på generalforsamling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Se over. Åpning mellom vindu og karm. Borettslaget er i prosess med å innhente anbud. Skal dekkes av borettslaget, godkjennes på generalforsamling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Har vært fukt i gulvspoon i gang utenfor baderomsdør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Teknisk Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler i gang med ny termostat.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sponplater i gang. Støpt dekke og lagt fliser over varmekabler.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Observert 3-4 sølvkre i gangen i 2025. Satt ut limfeller uten resultat. Årsak ukjent. Ikke utredet videre.

Borettslaget har informert om at det er observert en rotte i oppgang A. Er i prosess med å utbedre dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Teknisk Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap. Montert downlights på bad og i gang. Lagt varmekabler i gang. Skiftet og etablert nye stikkontakter i hele leiligheten. Nytt opplegg til kjøkken. Installert dimmer til taklampe på kjøkken + sovealkove. Dimmer til sovealkove kan være app-regulert.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Matlukt kan forekomme, men ikke vært til sjenanse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styreleder har informert om at brannanlegget i blokkene burde utbedres og skal derfor avholde generalforsamling på ukjent tidspunkt for dette. Ingen ytterligere informasjon tilgjengelig per tid.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: MN Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp ny kjøkkenvask, integrert oppvaskmaskin og vaskemaskin/tørketerommel (kombimaskin). Montert aquastop under vask på kjøkken. Ny dusjarmatur, baderomsinnredning og servant.



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv i gang + stue/sovealkove. Sparklet alle vegger. Malt alle vegger og lister. Lagt nye gulvlister. Skiftet dører innvendig. Ny kjøkkeninnredning, malt tak. Satt opp lettvegg innvendig.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Husordensregler for Vestbanen Borettslag

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

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

3. RO

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

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

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

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

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

5. SKILTING / NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.

All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal ha en forhåndsgodkjennelse av styret.

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

6. SØPPEL

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

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

7. FELLESAREALER

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

Det er røyking forbudt i fellesarealene.

8. DYREHOLD

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

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

9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

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

10. Plikt til å holde seg informert

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

11. Brudd på husordensreglene

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

Oslo, 17.10.2025

Vedtekter:

VEDTEKTER FOR VESTBANEN BRL

(org.nr. 933 659 15)

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

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

I. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

3.2.1 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen.

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

3.2.2 Overlating av bruken for opptil tre år

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

3.2.3 Overlating av bruken med særlig grunn

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

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

3.3 Søknad om godkjenning

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

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

3.4 Andelseierens ansvar

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

3.5 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt til andre i strid med reglene, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter 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 godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller 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 borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling og innkreving

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

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

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

5.2 Panterett

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

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

6.2 Fravikelse

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

7. Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse

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

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

7.3 Fullmakter og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre annen møteleder velges, som ikke behøver være andelseier.

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8. Diverse

8.1 Revisjon

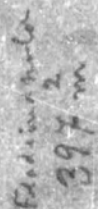
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av

generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

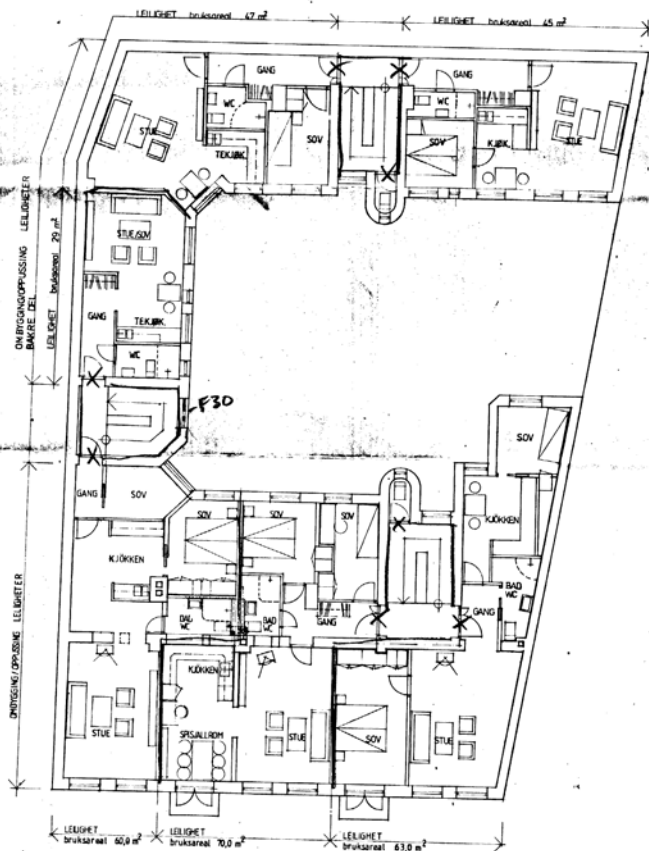
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, 17.10.2025



Plan of 2nd 3rd 4th 5th Page.

Carl A. Haman
April 1897.



KORR 19 07 88
KORR 18 05 88
KORR 15 12 87

MODERNE ISOLERING A/S

MARKEDANSVEIEN 55

0270 OSLO 2

PLAN 3-5 ETG

ARKITEKTER MNAL



OSLOVÅR EKKOLL
RUNE NORDVIK
JAKOB STORLYKKEN

KONTROLLSØK: STORER FAKKELER
POLISJAKT & NPA, JULESTADEN
TELEFON 02147 186



86017 04



1:100	STORLYKKEN
05 09 88	NPA
05 09 88	NPA
05 09 88	NPA

Nabolagsprofil

Munkedamsveien 55B - Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	6 min
611 elever, 35 klasser	
0.5 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.)	17 min
812 elever, 47 klasser	
1.3 km	
St Sunniva skole (1-10 kl.)	23 min
508 elever, 26 klasser	
1.8 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	23 min
412 elever, 30 klasser	
1.9 km	
Oslo Private Gymnasium	2 min
167 elever, 9 klasser	
0.1 km	
Vika videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

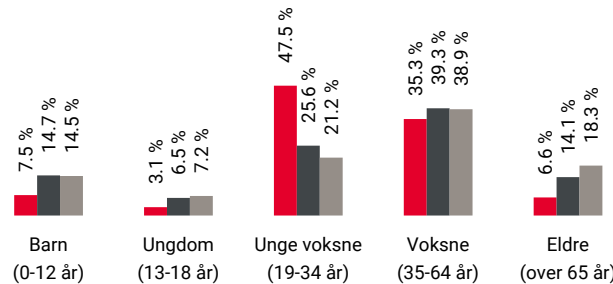
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Mega Aker Brygge	4 min
Bunnpris Ruseløkka	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

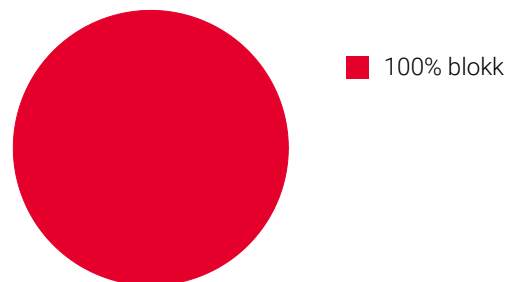
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Ruseløkkveien balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Ruseløkka skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Studio Jobbsprek 3 min 
-  SATS Yoga Aker Brygge 4 min 

Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

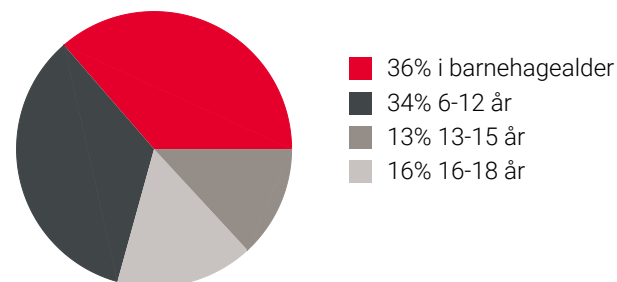
Sitat fra en lokalkjent



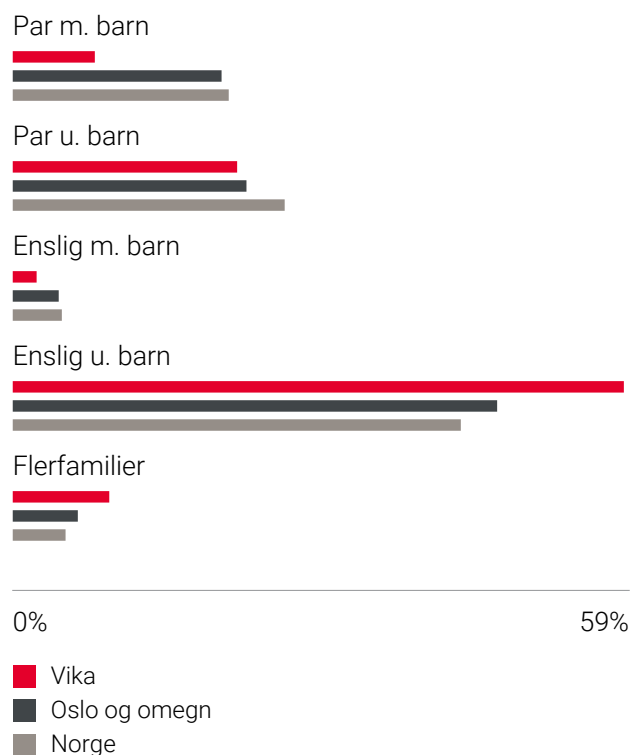
Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 3 min 
-  Vitusapotek Aker Brygge 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

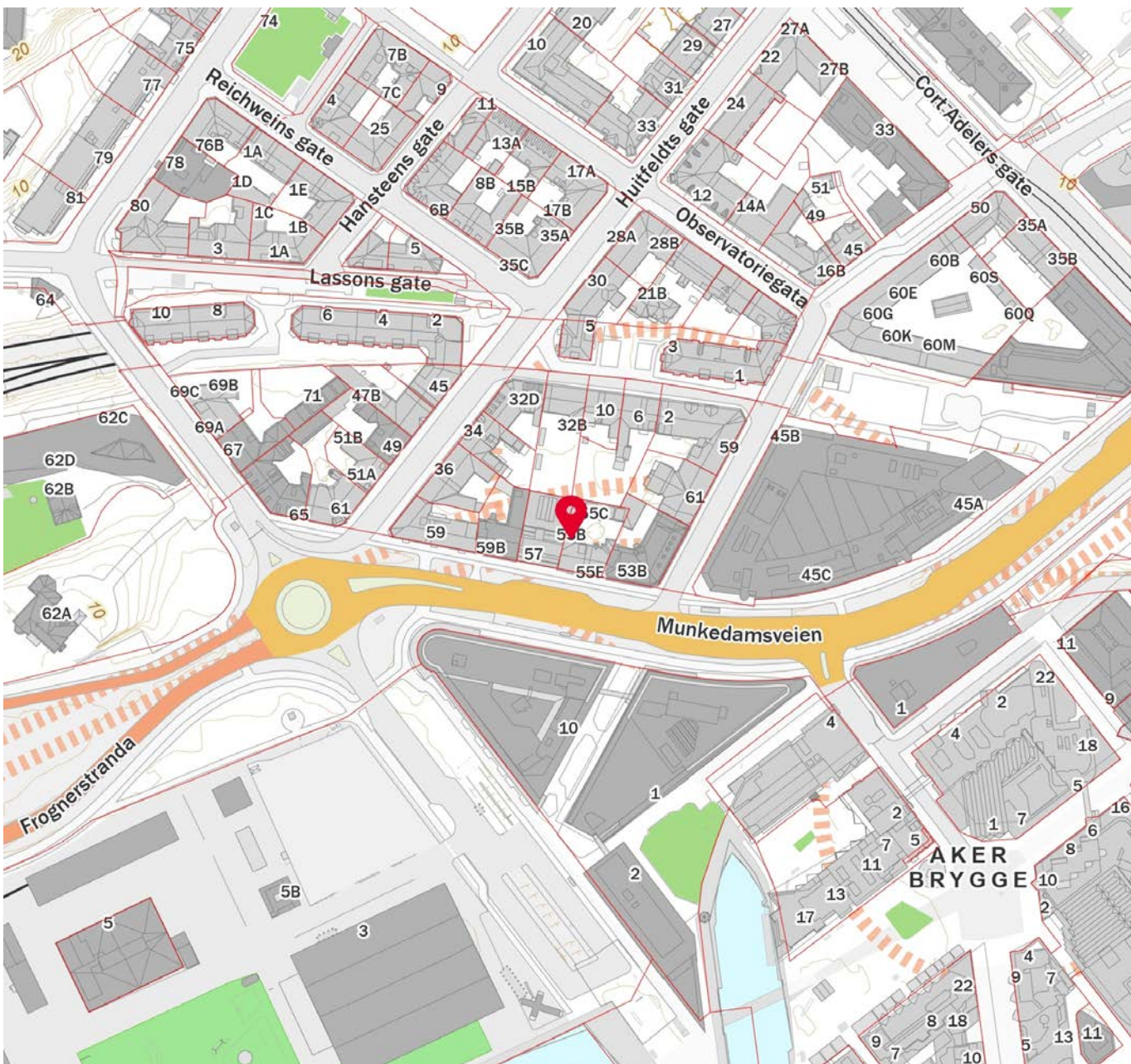
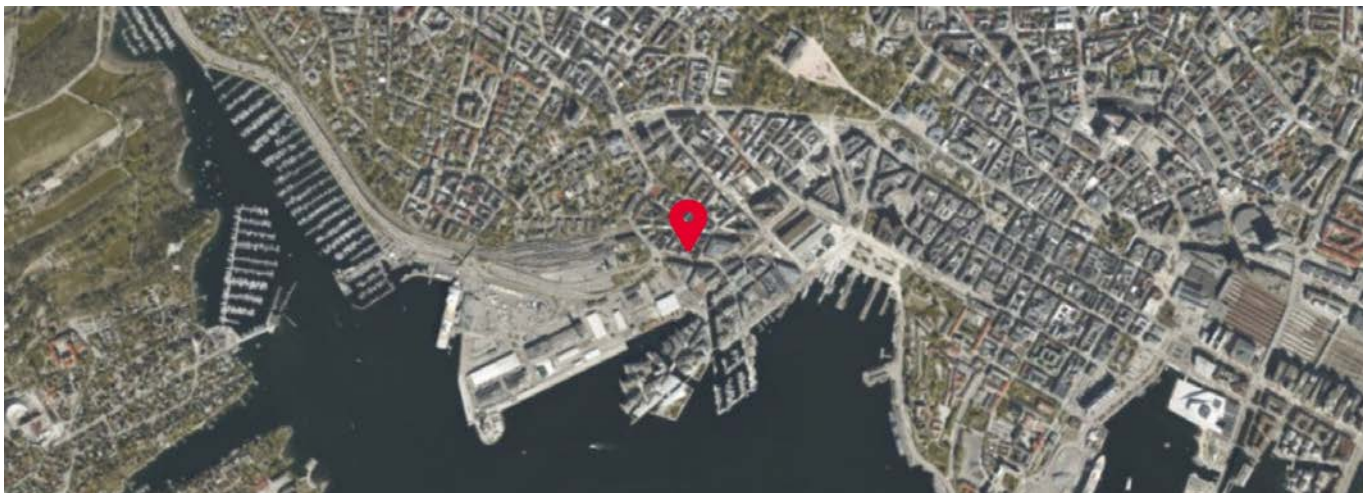


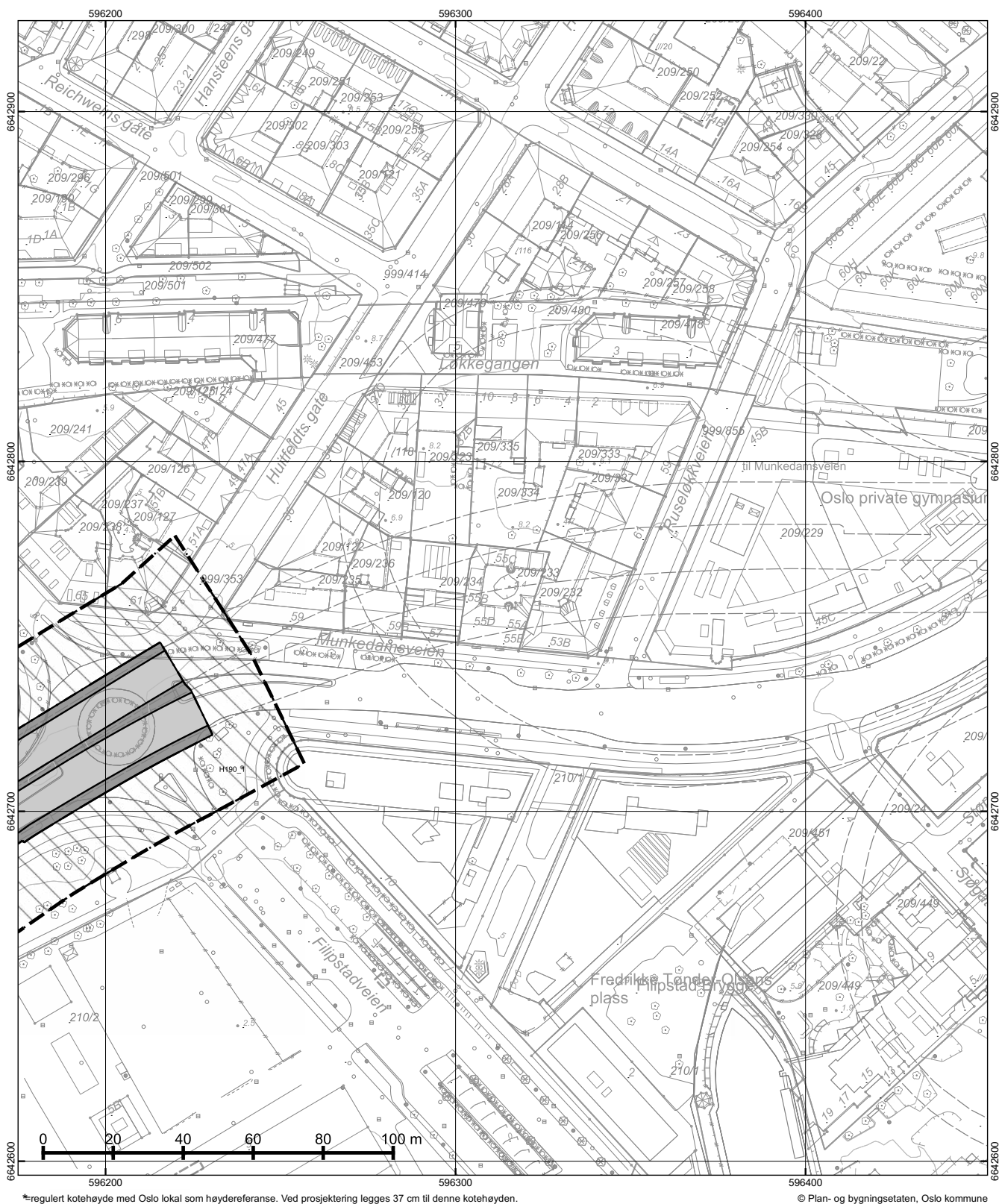
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Oslo

Dato: 18.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

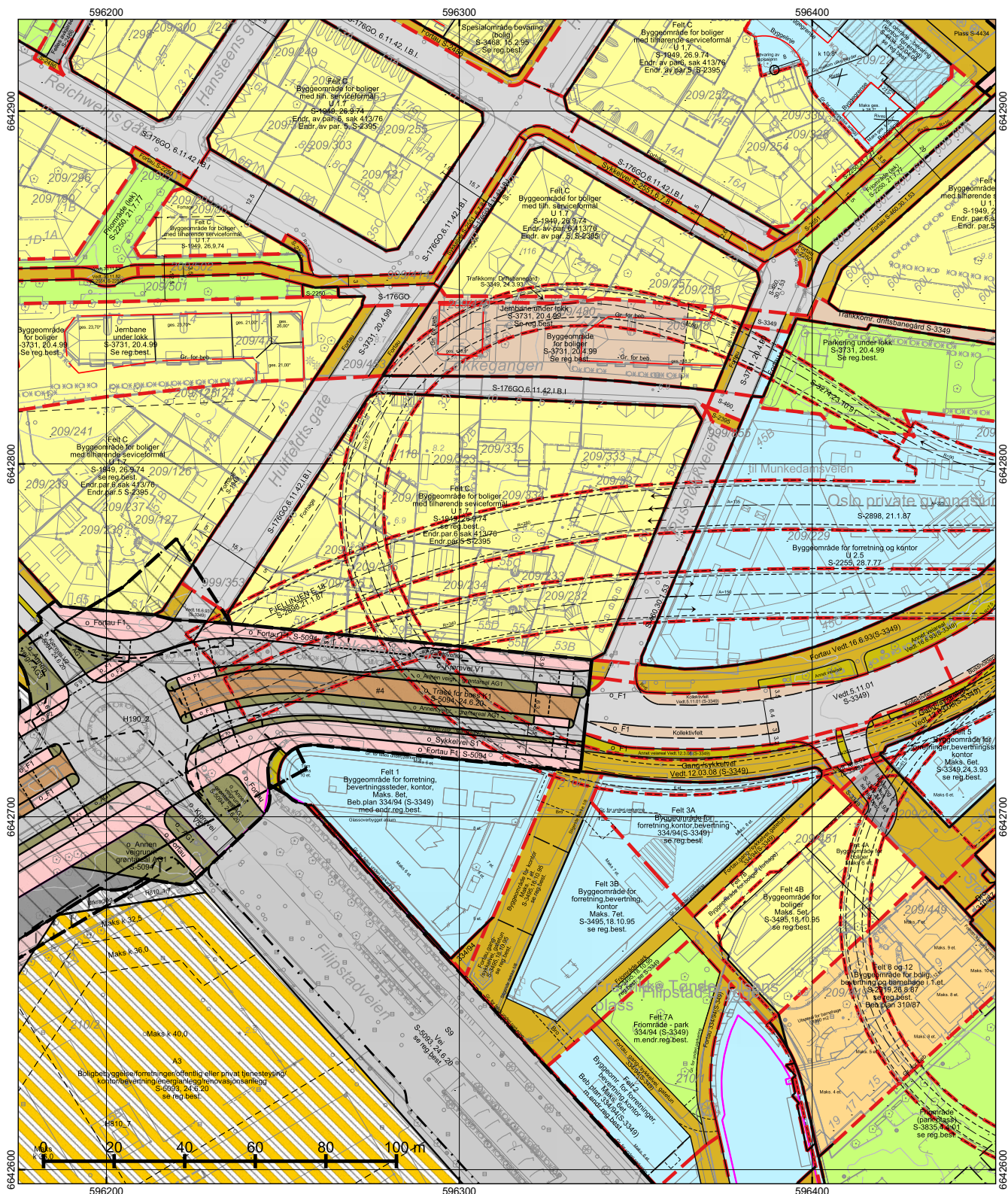
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 151058/ 86524124	Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 55	Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/233	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

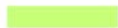
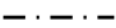
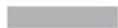
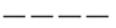
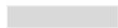
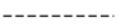
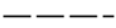
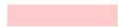
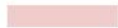
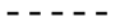
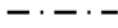
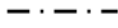
Originalformat: A3

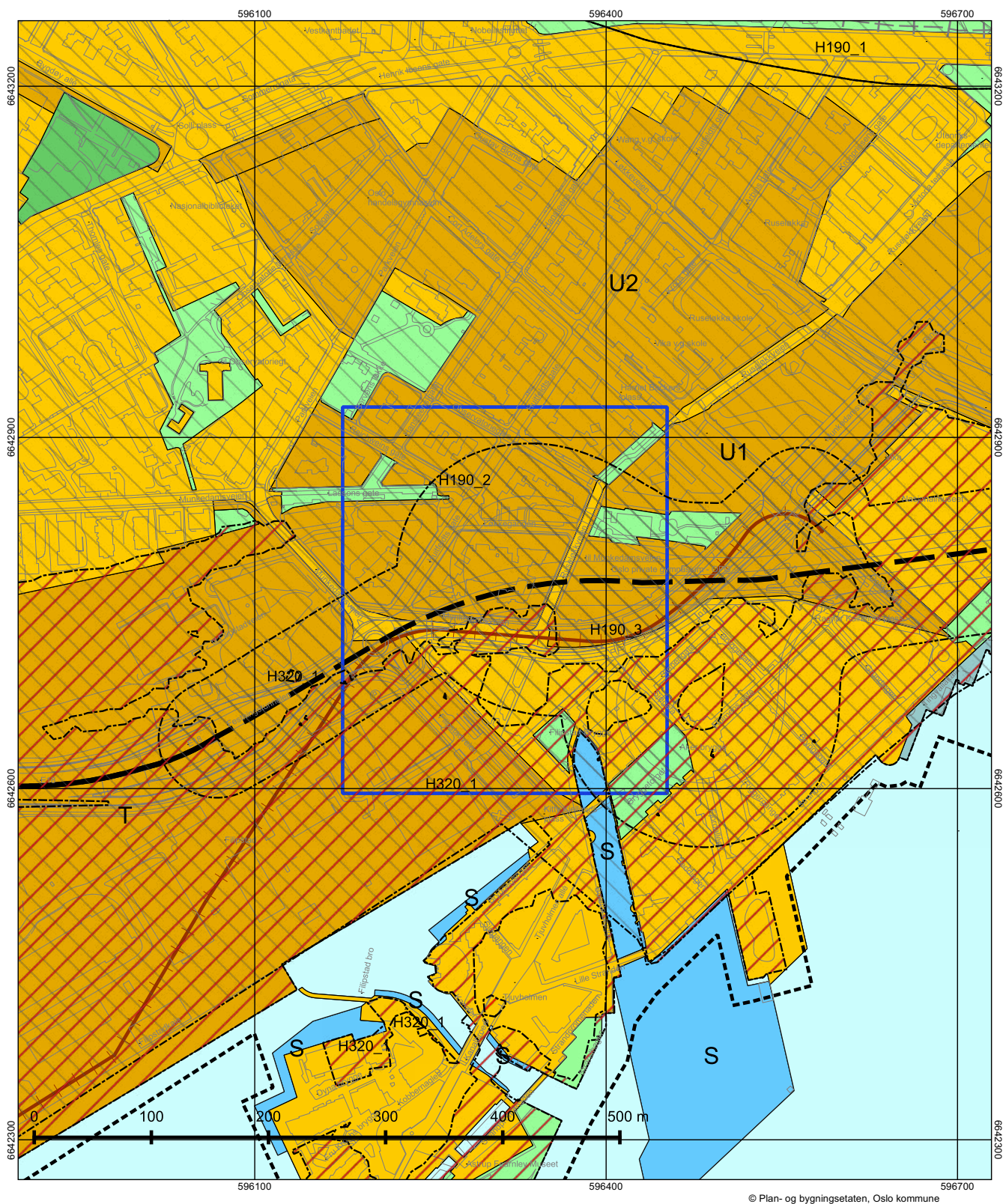
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 151058/ 86524124	Deres ref.:
Adresse: Munkedamsveien 55	Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/233	

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

Se tegnforklaring på eget ark

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 - Formåavgrensning
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		925 - Gesimslinje
	316 - Gatetun/gågate		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Formålgrense
	335 - Torg		
	450 - Småbåthavn		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Foreløpig plan
	2010 - Veg		Plangrense (gammel lov)
	2011 - Kjøreveg		Plangrense (ny lov)
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		RpRegulertHøyde
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Grense for bebyggelse
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Beregnet senterlinje veg
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2073 - Kollektivholdeplass		Bygning som forutsettes revet
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Regulert fotgjengerfelt
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Eksisterende tre som skal bevares
	RbBevaringGrense		Avkjørsel
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		



Oslo

Dato: 18.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151058/86524124

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

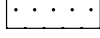
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Skatteetaten

Dato
18.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SCOTT FREDRIK BERGMAN
Solveien 9C H0101
1177 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 933 659 151 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Munkedamsveien 55B, 0270 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 020 838
Som sekundærbolig:	kr 4 083 353

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

253 - Vestbanen Brl

Org.nr. 933659151

06.08.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 14.08.2025

Sted: Scandic Solli, Parkveien 68, 0254 Oslo, med mulighet for digital deltagelse via teams

Tid: 18:00

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

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

Saksliste

1. Konstituering

- a) Status frammøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for gjennomført styreperiode.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret settes til kroner 0,-

5. Valg av styreleder

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

Dagens styreleder er Ole Fredrik Boldersløw Qvale

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

Lisa Robertsen stiller til valg som styreleder.

6. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

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

Følgende ønsker å stille til valg som styremedlem:

Elisiff Wenersgaard

Lena Bohlin

Hannah Romfog

Lisa Robertsen

Ole-Einar Skredegård

7. Innkomne saker

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

Beboere ønsker at det innhentes tilbud på ny forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

samtligde 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 eierseksjonsloven. Det vil også bli sendt søknad til Oslo kommune for godkjenning. Tiltaket gjelder kun innvendige arbeider og berører ikke fellesarealer eller byggets fasade.

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 PÅGÅENDE SOKNADSARBEIDER I BORETTSLAGET

- [1] Borettslaget har søkt, den 10.07.24, om å sette på 20 balkonger og 5 franske balkonger mot bakgården, ref tegninger som er vedlagt prospektet. Blir tiltaket godkjent vil det komme en merkostnad for de andelene som ønsker balkong på kr. 295.000,- inkl. mva og kr. 195.000,- for de andelen som ønsker franske balkonger.
- Det kan være at Plan og Bygningsetaten vil sette det som en forutsetning at hele tiltaket gjennomføres (at alle balkongene bygges). Da det ennå ikke er gitt tillatelse til å bygge balkongene (1,20 meter X 2,00 meter) vet man ikke om man kan oppføre kun noen eller om alle må bygges.
- Det vil være opp til styret og eierne i borettslaget å avgjøre om balkongene skal bygges, hvis det blir gitt tillatelse.
- [2] For denne leiligheten, andel 23, er det IKKE søkt om balkong, ref tegninger som er vedlagt prospektet
- [3] For kontraktsignering er kjøper nødt til å ta stilling til om det er ønskelig å være en del av «balkongprosjektet». Innbetaling skjer først ved ferdigstillelse, hvis kjøper ønsker å være en del av tiltaket. Innbetaling vil ikke skje gjennom meglerforetaket, men gjøres opp direkte mellom partene.
- [4] Ved signering av kjøpekontrakten gir kjøper Vestbanen Holding AS fullmakt til å slette ubrukte andeler når byggesakene er avsluttet.
- [5] Som kjøper av borettslagsandel i Vestbanen BRL gir du ditt samtykke til at Vestbanen Holding kan søke om følgende tiltak:
1. Boligseksjon 3 ombygges til 2 leiligheter. Seksjonen reseksjoneres til 2 seksjoner ved godkjent byggesøknad, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om søknad og/eller reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 3 som 1 andel.
 2. Boligseksjon 18 skal reseksjoneres til 2 boligseksjoner, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 18 som 1 andel.
 3. Boligseksjon 20 reseksjoneres til 2 boligseksjoner, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 20 som 1 andel.
 4. Næringsseksjon 1 reseksjoneres til 2 næringsseksjoner, så dagens tilleggsareal merket TB1 i seksjonstegningene blir egen næringsseksjon.
 5. Næringsseksjon 12 reseksjoneres til 2 næringsseksjoner, så dagens tilleggsareal merket TB12 i seksjonstegningene blir egen næringsseksjon.

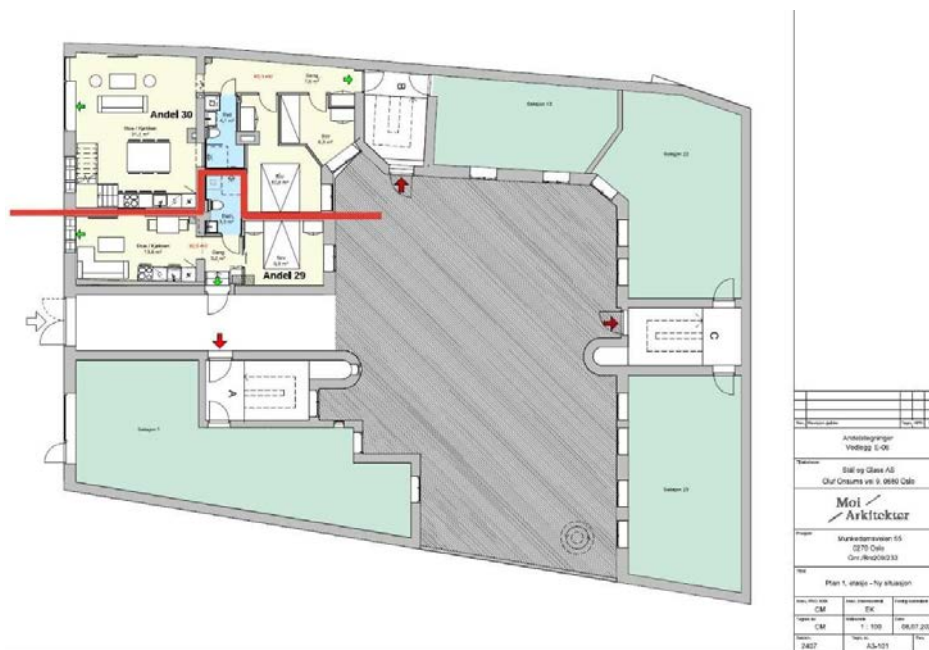
Boligseksjonene 18 og 20 ble ikke delt som forespeilet i § 13-5. Boligseksjon 3 ble delt som forespeilet. Det er dermed bare 28 andeler i borettslaget pr i dag.

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

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

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

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



Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver:

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

Fullmakten gjelder for

Navn:

Adresse:

Andel:

Dato:

Signatur:

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

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

V.D.J.-No. 217 94
Bilag.



$$\frac{1391}{97} - \frac{1500}{97} = \frac{1791}{97}$$

Ommelede
Peregning
Bekræftig.
6 Tegning
1/8 af Peregning
1/8 af 12 Tegning
27/8 94 Skitse
Peregning
2 Tegning
7/8 3 Tegning
Angaaende
11. Arkitektale

Expeditions-Dokument

N^o 1

paa Matr.-No. 55 Ammelundsgade

Indleveret 8 Mai 94 Attesteret

Afgivning af

Oversendes St. Opmaalingsskøfer med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grunde, Matr.-No., Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Forordninger s. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 10^{de} Mai 1894.

Lenn. Linthorpe



Intet at bemærke

d. u. s.

Thodor Gullius.



Intet at bemærke

d. u. s.

W. A. F. Jørgensen

Oversendes den aride Grundbesiddelse

Christiania 12 Mai 1894

Lenn. Linthorpe

Intet beboelsestrum maa have mindre gulvflade end 60 m². Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte (af beton mindst 0,15 m tykkelse eller klinker muret i cement). Rømrør maa ventileres til en ved siden af Rørbeskrivelsen anlægges særligt kanal og isoleres fra

Årsregnskap 2024

VESTBANEN BRL

Organisasjonsnr: 933 659 151

Resultatregnskap

VESTBANEN BRL

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

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		<u>205 387</u>
Sum fordringer		<u>205 387</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>773 660</u>
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

Ole Fredrik Boldersløw 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 regnskapsskikk 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 reverserer 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**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

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

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

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Magnus Onarheim Dahl

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

602eca52-a81b-4341-9b86-73fb8a4ca2a4 - 2025-06-27 15:16:07 UTC +03:00

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

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

Ole Fredrik Boldersløw Qvale

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

c340d431-113b-4bf0-a6a3-776c4030aed8 - 2025-06-27 15:52:51 UTC +03:00

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

Authority to sign - Asemavaltuutus - 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-b21f-c55db4130b52 - NO

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

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

253 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Signert av følgende

		
Signatur 1	Signatur 2	
		
Signatur 3	Signatur 4	Signatur 5
Signatur 6	Signatur 7	Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

253 - Vestbanen Brl

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

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

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

21 andeler var representert, hvorpå 1 ved fullmakt

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

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

d) Valg av møteleder

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

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Elisiff Wengersgaard 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 Wengersgaard	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.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Munkedamsveien 55B
0270 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman

Telefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre