NORDVIK

Huitfeldts gate 14D

2 soverom | 95 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Huitfeldts gate 14D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.08.2026









Nøkkelinformasjon

Pen & klassisk 4-roms i attraktive Vika. Pusset opp 2022. Ingen dok.avg. Stukkatur og rosett. Peis. Prisbelønnet bakgård!

Prisantydning	**8 890 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**9 224 075,-**
Fellesgjeld	**325 216,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 140,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Huitfeldts gate 14!

Gjennomgående 4-roms leilighet sentralt i Vika. Leiligheten ble pusset opp i 2022. Leiligheten har en god planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og et delikat baderom av god størrelse. Videre byr leiligheten på kvaliteter som særdeles god takhøyde, klassiske detaljer som stukkatur og rosett, store vindusflater og klebersteinovn. Borettslaget har en prisbelønnet bakgård til glede for beboerne, ypperlig å benytte seg av fra morgen til kveld.

Verdt å merke seg:

- Gulv fra 2022
- El-anlegg 2022
- Nydelig bakgård
- Klebersteinsovn
- Ingen dokumentavgift
- Bad pusset opp i 2017
- Varmefolie under parkett
- Kjøkken og hvitevarer 2022
- Tak, vegger og gulv avrettet
- Sentral og attraktiv beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 105 kvm

Tyder




Bauknecht























Det er god plass til ekstra stor dobbeltseng. Sengen er 210x210.





Garderoben medfølger.

Fra hovedsoverommet har du adkomst til et praktisk kontor som har flere bruksområder!





Soverom 2 er også av fin størrelse. Godt egnet som barnerom eller gjesterom.





Enstavs parkett, malte overflater og garderobeskap.

Velkommen inn!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0443/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Huitfeldts gate 14D, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 25 i Vika Borettslag, org.nr. 977350735

Selgere
Knut Sie Andersen
Vilde Alida Sie Skobba

Kjøpesum og omkostninger
8 890 000,- (Prisantydning)
325 216,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 215 216,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 224 075,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 233 575,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 105 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Bad, Stue/kjøkken, kontor, gang, to soverom.
BRA-e: 10 kvm. Boder.
Total BRA: 105 kvm.

Innhold
1. etasje: entré, 2 soverom, kontor, bad, stue/kjøkken.

Entré
Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy. Enstavs parkett på gulv og malte overflater.

Stue
Romslig og luftig stue med generøs takhøyde på ca. 2,87 meter, klassisk stukkatur og takrosett som understreker leilighetens originale særpreg. Peisovn bidrar til en lun atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.

Kjøkken
Moderne kjøkken fra 2022 med glatte fronter, laminat benkeplate og planlimt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Automatisk vannstopper er installert.

Bad
Flislagt bad oppusset i 2017. Innredet med dusjhjørne med herdet glass, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med underskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk gulvvarme.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med enstavs parkett, malte vegger og garderobeskap med profilerte fronter.

Soverom 2
Godt soverom som egner seg som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Enstavs parkett, malte overflater og garderobeskap.

Boder
Leiligheten disponerer tre eksterne boder med gode oppbevaringsmuligheter – én bod i 1. etasje og to boder i kjeller.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG1:
17

Bygningsdeler som har fått TG2:
4

Bygningsdeler som har fått TG3:
0

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
1

Følgende punkter har fått TG2:

Dokumentasjon våtrom – TG2
Det foreligger noe dokumentasjon fra entreprenør, men den oppfyller ikke kravene til full våtromsdokumentasjon.

2. Gulv på bad – TG2
Det er registrert bom under enkelte gulvfliser og sprekker i fuger. Dette kan skyldes manglende heft eller bevegelser i underlaget. På sikt kan fliser løsne, og dersom membranen ligger rett under flisene, kan denne også bli skadet.

3. Ventilasjon – TG2
Leiligheten har elektrisk avtrekk på bad, men mangler tilstrekkelig tilluft til oppholdsrommene. Dette skyldes blant annet at kjøkkenet er flyttet uten tilsvarende tilpasning av ventilasjonen. Konsekvensen er noe redusert luftkvalitet sammenlignet med nyere boliger.

4. Varmtvannsbereder – TG2
Varmtvannsberederen har ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet. Den er montert på en måte som gir en tilstandsgrad 2, blant annet fordi plasseringen gjør kontroll vanskelig.

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

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

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

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

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmefolie under parkett. Det er også satt inn ny peis i stuen i 2022.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk har vært: 17216 kWt.
Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 140,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, mindre løpende vedlikehold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 370 298,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 481 190,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Vika borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), drive virksomheter som står i sammenheng med denne, og arbeide for et inkluderende og sosialt miljø bland beboerne. Vika borettslags visjon er å fremme det gode liv i Vika.

Borettslagets hjemmeside: www.vikaborettslag.no

Borettslaget har to næringslokaler som leies ut og gir inntekter til borettslaget.

Styreleder opplyser at borettslaget nylig har ferdigstilt en totalrenovering av kjelleren.Styret opplyser at enkelte eldre vinduer vil skiftes ut på sikt, og at det også er satt av midler til dette. Fasaden følges opp jevnlig, og murstokken er identifisert som et fremtidig vedlikeholdsprosjekt. Styret beskriver bygget som gammelt, men godt ivaretatt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 325 216,-pr. 30.07.2026

Lånenummer: 114620651, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.07.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 24.07.2026: 8 375 568
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.10.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 894 138
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 356 714
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368059335, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 24.07.2026: 10 674 010
Andel av saldo: 325 217
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesformue
Kr 44 750,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586962

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 323 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser. Herfra har man kort vei til samtlige sentrumsfasiliteter, så vel som til flere av byens flotte parkanlegg.

I området finner man noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har basarer og yrende liv. I tillegg kan ærverdige Gimle Kino anbefales.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst Allé, en pulserende handlegate i stor utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en bygningsanmeldelse fra 1887 som fungerer som forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler. Etter et søk i Oslo Plan- og bygningsetatens arkiver fant ikke megler noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 936,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport kr. 12 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 099,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. august 2026

Ansvarlig megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Huitfeldts gate 14D

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**2 min**
593 elever, 37 klasser	0.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**13 min**
789 elever, 43 klasser	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**19 min**
510 elever, 27 klasser	1.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**23 min**
194 elever, 14 klasser	1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**18 min**
408 elever, 30 klasser	1.4 km
Vika videregående skole	**2 min**
Wang Toppidrett	**2 min**
18 klasser	0.2 km

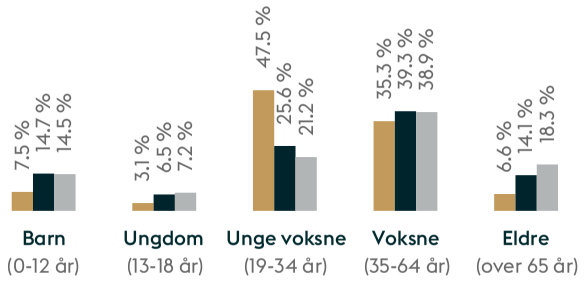
Offentlig transport

Ruseløkka	**2 min**
Linje 12	0.1 km
Huitfeldts gate	**3 min**
Linje 250, 250E, 250N, 255E	0.2 km
Nationaltheatret stasjon	**8 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km
Nationaltheatret	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år)	**4 min**
40 barn	0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år)	**6 min**
69 barn	0.5 km
Festeråsen Eiendom	**7 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Ruseløkka skole	2 min
Ruseløkkveien balløkke	3 min
Friskis & Svettis Oslo	3 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	4 min

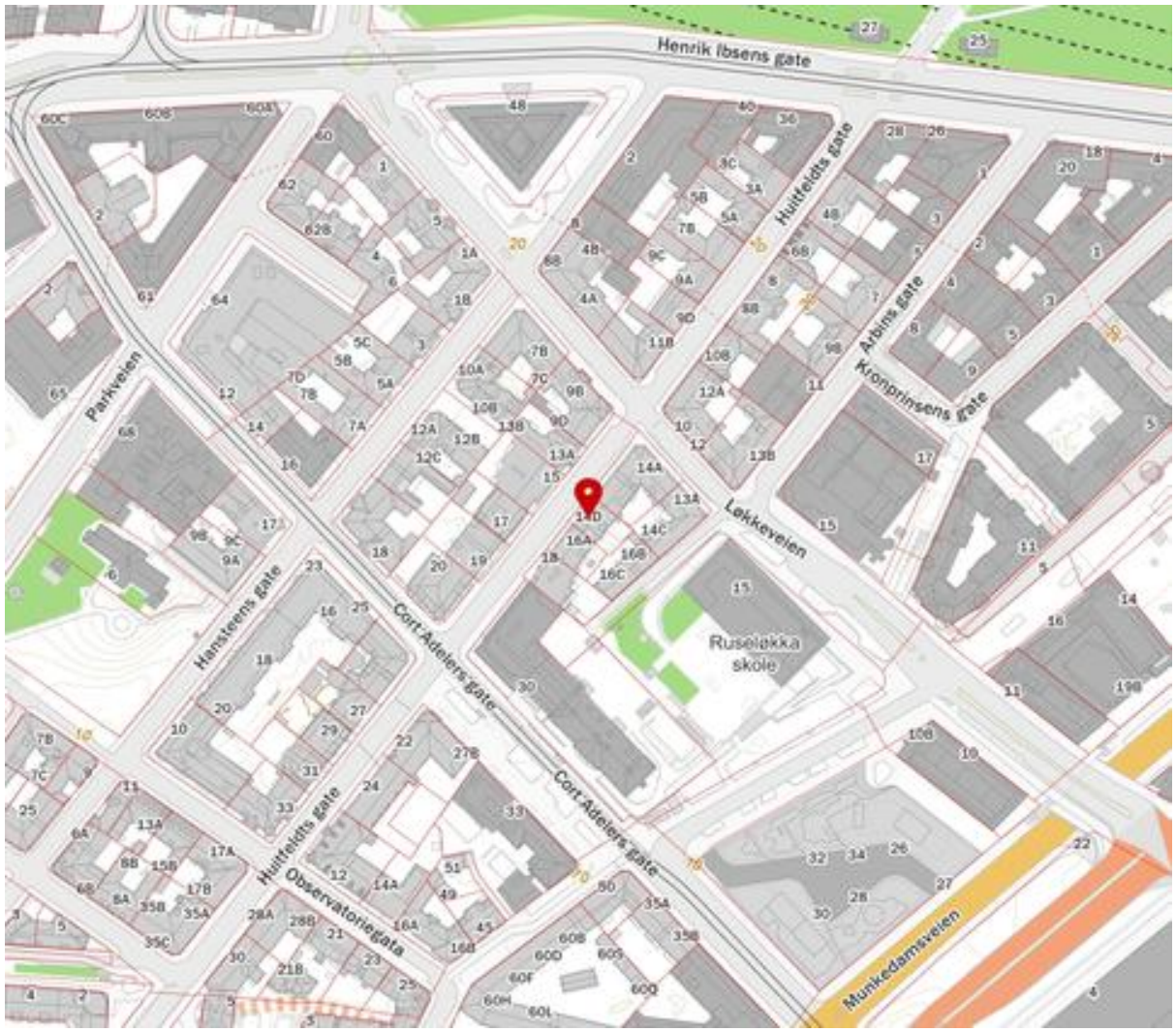
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Huitfeldts gate 14D, 0253 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 21. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 24. juli 2026
Referanse:	13924

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Fremvist dokumentasjon tilfredstiller ikke kravet om dokumentasjon på våtrom. Tilstandsgrad 2 gis iht NS3600.	Side 10
Gulv i våtrom Våtrom	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.	Side 10
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er de...	Side 13
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Varmtvannsbereder har begrenset inspeksjonsmulighet. og ukjent alder.	Side 13

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis 1.etasje og kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Vilde Alida Sie Skobba å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		7			
1. etasje	95	3			
Sum	**95**	**10**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne bod	
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To ganger, To soverom	Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Vilde Alida Sie Skobba
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Vilde Alida Sie Skobba Knut Sie Skobba

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 209 Bnr: 104
Tomteareal:	323 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Vilde Alida Sie Skobba og Knut Sie Skobba
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	25
Aksjeselskap:	Vika Borettslag
Organisasjonsnummer:	977350735
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1892

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

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

Beskrivelse: Bad er i følge eier fra 2017.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Det er fremvist skriv fra entreprenør med materialer, bilder/skisser av utførelse.
Vurdering:	Fremvist dokumentasjon tilfredstiller ikke kravet om dokumentasjon på våtrom. Tilstandsgrad 2 gis iht NS3600.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 1
Beskrivelse:	Sluk i plast. Smøremembran.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.
Årsak:	Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Konsekvens:	Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Eksisterende hull

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Alle rom. Samsvarserklæring datert 06.10.2022 er fremvist for følgende arbeider: installasjon i leilighet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i gang, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk vifte på bad.
Vurdering:	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftventiler. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i bad. Ukjent alder.
Vurdering:	Varmtvannsbereder har begrenset inspeksjonsmulighet. og ukjent alder.
Årsak:	Feil ved montering/plassering av varmtvannsbereder.

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglassi gang, produsert 2011.
Vinduer med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 2006.
Vinduer med tolags isolerglass i ett soverom og stue/kjøkken, produsert 2012.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.
Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand til baktrapp.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2022

Hvilken produsent er kjøkkenet

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken* TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp med integrert kullfilter ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater med stukkatur og rosett i stue/kjøkken og to soverom. Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.87 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i to soverom. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Flislagt tegsteinpipe.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Støy og lydforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Boligen er oppført i 1892, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Vurdering:	ht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	21-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	24-07-2026	Eiers egenerklæring signert 24.07.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	24-07-2026		Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vilde Sprovin Skobba	9578-5999-4-4545804	2026-07-24 13:38:31
Knut Sie Andersen	9578-5999-4-1874022	2026-07-24 13:33:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0443/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huitfeldts gate 14D, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Knut Sie Andersen, Vilde Alida Sie Skobba

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586962
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kronstad VVS Service, september 2017, Rehabilitering av bad og vaske rom, med sammenslåing. Riving av gammelt bad og bygging av nytt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kronstad VVS Service, september 2017, Rehabilitering av bad og vaske rom, med sammenslåing. Riving av gammelt bad og bygging av nytt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kronstad VVS Service, september 2017, Rehabilitering av bad og vaske rom, med sammenslåing. Riving av gammelt bad og bygging av nytt.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bodene ble pusset opp og det ble kalket og malt. 2024, husker ikke navn, styret vet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FEL Elektro AS, Nytt oppleg til lys og stikkontaker. Nye kurser for kjøkken. Montert komfyrvakt. Byttet til jordfeilautomater i sikringsskap. Varmefolie lagt i gulv.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknisk, byttet rør i borettslaget. 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport ved forrigesalg. 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0443/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Knut Sie Andersen	**2026-07-24**	**Vilde Sprovin Skobba**	**2026-07-24**

Identifikasjon

Knut Sie Andersen

Identifikasjon

Vilde Sprovin Skobba

Signicat

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Boligopplysninger:

Vika Borettslag		**Vår ref.:**	902/25	**Fødselsdato eier:**	09.03.1991
Huitfeldts gate 14 D		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	06.04.2001
0253 OSLO		**Eiere:**	Vilde Alida Sprovin Skobba, Knut Sie Andersen		
Organisasjonsnr:	977 350 735	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 140**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-lån	-3 549
	Renter IN-lån	1 458
	Reduksjon renter IN-lån	-1 209
	Renter IN-lån	1 209
	Avdrag IN-lån	3 549
	Felleskostnader	3 832
	Avdrag IN-lån	621
Tilleggsytelser:	Bredbånd	79
Objekt:	TRAPPEVASK, 902/25 (520 - 21)	150

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	325 216	Gjeld siste årsoppg.:	328 967
Klient ajourf. lån:	28 043 311,66	Klient gj. s. årsoppg.:	19 666 526

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114620651, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.07.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 24.07.2026: 8 375 568

Andel av saldo: 0

(siste termin 01.10.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 894 138

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 356 714

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368059335, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.07.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 24.07.2026: 10 674 010

Andel av saldo: 325 217

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Vika Borettslag	**Vår ref.:**	902/25	**Fødselsdato eier:**	09.03.1991
Huitfeldts gate 14 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	06.04.2001
0253 OSLO	**Eiere:**	Vilde Alida Sprovin Skobba, Knut Sie Andersen		

Organisasjonsnr: 977 350 735

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Rina Beldo
Adresse: Huitfeldts gate 14 B
Postnr/-sted: 0253 OSLO
Telefon: Mob.: 92966361
E-post: rinabeldo@hotmail.com
Webside: www.vikaborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.07.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	328 967	Andre inntekter:	2 886
Annen formue:	44 750	Utgifter:	18 304		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	199 042
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	25

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890
Gårds/bruksnr: 209/104
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2240

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586962

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
TV/bredbånd: For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Vika Borettslag	**Vår ref.:**	902/25	**Fødselsdato eier:**	09.03.1991
Huitfeldts gate 14 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	06.04.2001
0253 OSLO	**Eiere:**	Vilde Alida Sprovin Skobba, Knut Sie Andersen		

Organisasjonsnr: 977 350 735

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for Vika borettslag org nr 977 350 735

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.03.97, sist endret den 17.03.2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Vika borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), drive virksomheter som står i sammenheng med denne, og arbeide for et inkluderende og sosialt miljø bland beboerne.

Vika borettslags visjon er å fremme det gode liv i Vika.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. Borettslaget v/styret står fritt til å velge forretningskontor/forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIER

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kronerett hundre kroner

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen ei inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder:

- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- En kommune, fylkeskommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskelig stilte.

Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Andelseier må forholde seg til de enhver tid gjeldene husordensregler. Når det gjelder retter og plikter, skal beboer også sette seg inn i og følge anvisninger i den til enhver tid gjeldende beboermanual.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- Har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Det skal utføres vedlikehold på følgende områder:

- Innvendig del av vinduer.
- Alle typer rør fra og med hovedkranen fra hovedledningen.
- Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring.
- Alle elektriske ledninger tilhørende boligen.
- Varmekabler både i baderom og andre rom.
- Alle innvendige tak-, vegg- og gulvflater, samt skillevegger, skap, benker, listverk og annet inventar.
- Alt fastmontert utstyr som oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, klosett, servanter og eventuelt annet utstyr på våtrom.
- Våtrom skal bygges opp etter foreliggende våtromsnorm og brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Eventuelle ventilasjonsanlegg montert i boligen fra og med friskluftsinntak
- Piperør tilknyttet hoved pipeløp.
- Boder i kjeller og boder i baktrapp skal vedlikeholdes slik at gjenstander kan lagres uten sjenanse for andre eller skaper risiko for utvikling av fukt-, muggsopp- og/eller råtesoppskader.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger på følgende områder:

- Innvendig del av vinduer.
- Alle typer rør fra og med hovedkranen fra hovedledningen.
- Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring.
- Alle elektriske ledninger tilhørende boligen.
- Varmekabler både i baderom og andre rom.
- Alle innvendige tak-, vegg- og gulvflater, samt skillevegger, skap, benker, listverk og annet inventar.
- Alt fastmontert utstyr som oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, klosett, servanter og eventuelt annet utstyr på våtrom.
- Våtrom skal utbedres etter foreliggende våtromsnorm.
- Eventuelle ventilasjonsanlegg montert i boligen fra og med friskluftsinntak
- Piperør tilknyttet hovedpipeløp.
- Boder i kjeller og boder i baktrapp.

Andelseier har i tillegg ansvar for følgende:

- Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra eget vannlås/sluk og fram til borettslagets felles soilrør. Det må sørges for at innebygde toalett ikke har skader/lekkasjer.
- Andelseier med terrasse skal rense sluket på verandaen og jevnlig kontrollere for skader i membraner.
- Andelseier skal holde egen bolig fri for insekter og skadedyr. Når skadedyr oppdages må styret eller vaktmestere kontaktes så snart som mulig.
- Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Andelseier skal ellers ikke påføre bygningsmasse og fellesareal skade og følge gjeldende husregler nedfelt i borettslagets beboermanual, sist endret april 2005.

- Andelseier skal følge kommunens og borettslagets anvisninger når det gjelder hva slags avfall som kastes i felles bosskasser.
- Andelseier plikter å vise tilbørlig ansvar for felles bakgård/beplanting – slik at skader eller forsøpling ikke oppstår.
- Oppdager andelseiere skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret eller vaktmestere.
- Andelseier plikter å være spesielt aktsom for at gateporter/gatedører til enhver tid er lukket.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av ta andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde eiendommen og bygningene for øvrig i forsvarlig stand så langt denne plikten ikke ligger på andelseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skade er som følge av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan kreve erstatning for skadene fra andelseier når skadene gjelder mislighold.

Borettslaget skal vedlikeholde følgende områder:

- Felles rør inklusive hovedledninger og tilførselsrør frem til hovedkran i leilighet.
- Innebygde rør i bærende vegger eller delevegger og som ikke omfatter leilighetenes egne røropplegg.
- Utvendig deler av vinduer til leilighet, oppganger eller annet fellesareal.
- Ventilasjonskanaler fram til tilluftsventil til leiligheter.
- Ytterdører og dører til annet fellesareal.
- Takkonstruksjoner, bjelkelag, og andre bærende konstruksjoner.
- Stigeledninger og andre elektriske installasjoner fram til første hovedsikring til leiligheter.
- Borettslaget har rett til å føre nye påkrevde installasjoner gjennom leiligheter dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseiere.
- Vedlikehold i trappeoppganger og fellesareal i kjellere (himling, gulv og yttervegger) skal sørge for at gjenstander ikke er til sjenanse eller at det er risiko for utvikling av fukt-, muggsopp- og/eller råtesoppskader.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskiftning av følgende forhold:

- Felles rør inklusive hovedledninger og tilførselsrør frem til hovedkran i leilighet.
- Innebygde rør i bærende vegger eller delevegger og som ikke omfatter leilighetenes egne røropplegg innenfor hovedkranen til leiligheten.
- Utvendig deler av vinduer til leilighet, oppganger eller annet fellesareal.
- Ventilasjonskanaler fram til tilførselsventil til leiligheter.
- Ytterdører og dører til annet fellesareal.
- Takkonstruksjoner, bjelkelag, og andre bærende konstruksjoner.
- Stigeledninger og andre elektriske installasjoner fram til første hovedsikring til leiligheter.
- Nødvendig utskiftning i trappeoppganger og fellesareal i kjellere (himling, gulv og yttervegger) for å unngå risiko for utvikling av fukt-, muggsopp- og/eller råtesoppskader.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden er fortrinnsvis 2 år og styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling 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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Følgende saker skal behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VIKA BORETTSLAG datert 26.5.2024

Husordensregler

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten og bakgården ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00 søndag-torsdag og fra kl. 00:00 til kl. 06:00 fredag-lørdag. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

Ro i bakgården

Bråk og støy fra bakgården må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i bakgården fra kl. 23.00 til kl. 06.00 søndag-torsdag og fra kl. 00:00 til kl. 06:00 fredag-lørdag. Det skal ikke spille musikk i tidsrommene hvor det skal være ro. Tilsvarende regler gjelder for balkonger og takterrasser.

Husdyrhold

Det er tillatt med husdyrhold som ikke er til sjenanse for andre borettshavere. Lufting av kjæledyr i bakgården er ikke tillatt.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Papir legges i papirbeholderne. Øvrig avfall er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Avfall som er hensatt i strid med ovenstående kan bli fjernet for eiers regning og risiko.

Renhold

Trapper og gelendere vaskes hver 14. dag eller ved behov. Ved behov rengjøres vinduer, utedør, leilighetsdør og trapperomsvegger i opptil 1,5 meter høyde.

Lufting, tørking og banking

Tørking av tøy kan finne sted på dertil egnede steder (takterrassene tilhørende loftsleilighetene etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene. Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 unntatt søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

Markiser, blomsterkasser og liknende

Det er tillatt å montere blomsterkasser eller liknende på balkongene. Det er tillatt å montere styregodkjente markiser på takterasser.

Markiser, skilter, flaggstenger og andre gjenstander må ikke festes på utvendig bygningsfasade uten samtykke av styret. Fasadeendringer må heller ikke gjøres uten samtykke fra styret.

Fellesarealer

Hensettelse av private gjenstander på fellesarealer, er ikke tillatt. Dette inkluderer oppgang, trapper, ganger i kjelleren. Sykler plasseres bare på steder som er anvist av styret. Motorkjøretøyer tillates ikke parkert i bakgården. Feilparkerte sykler, motorkjøretøyer el. kan fjernes etter Styreleders beslutning på eiers bekostning. Dersom låsen må klippes, erstattes ikke den. Hensatte gjenstander kan kastes for eiers regning og risiko.

Kjellere

Reoler og hyller som installeres i boder må ikke festes i bygningsmasse. Det må ikke settes ting som skal lagres rett ned på gulvet eller tett inn på vegg. Det bør være min. 20 cm åpning inntil vegg.

Det anbefales bruk av reoler/hyller som ikke er laget av trematerialе. Fukt som er i kjeller vil smitte over på pappesker, poser, treverk, ved osv. som kan føre til lukt, råte og dårlig inneklima. Det anbefales å lagre i plastkasser i stedet for pappesker. Ved må lagres oppå paller, opp fra gulvet så luftsirkulasjonen går under veden og tørker og fjerner fukt. Ved som lagres i kjeller må være så tørr som mulig.

Andelseier er ansvarlig for at fellesrom og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseierne. Kjellerdører og kjellerbodsdører skal alltid være låst for å hindre uvedkommende adgang.

NB! «Hvite dører» i kjellerbodene skal IKKE lukkes, dette for å sikre sirkulasjon av luft gjennom alle kjeller-rommene.

Alle lufteluker i kjellerne skal stå åpne gjennom hele året. Boder hvor disse luftelukene er installert, må sørge for fri tilgang til disse grunnet behov for renhold av disse. Røyking og bruk av åpen flamme er forbudt i kjellere. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige materiale som bensin, parafin eller gass i kjeller. Varmeovner som står i fellesareal i kjeller skal være påsatt i vinterhalvåret.

--ooOoo—

Meldinger fra styret i Vika borettslag eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv, oppslag, e-post og den til enhver tid gjeldende Beboermanual, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Ovenstående generelle husordensregler gjelder inntil styret i Vika Borettslag bestemmer noe annet.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vika Borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Ruseløkka skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Solås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 230.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Orienteringssak - Mulighet for beboere til å bidra i større prosjekter

Styret ønsker å legge til rette for at beboere kan bidra i større prosjekter, som for eksempel balkonger, forhager og lignende. Dette innebærer at beboere kan utføre arbeid inntil en verdi av 50 000 kroner uten at det kreves en ekstraordinær generalforsamling.

Ved å benytte kompetansen som allerede finnes blant beboerne, kan borettslaget oppnå både økonomiske besparelser og økt eierskap til vår felles eiendom. Styret ser positivt på at flere beboere engasjerer seg, da dette vil styrke fellesskapet og bidra til en bedre forvaltning av borettslagets bygningsmasse.

I tillegg ønsker styret å kunne trekke på intern kompetanse innen rådgivning, arkitektur, prosjektledelse, HMS og andre relevante områder ved større byggtekniske prosjekter. Dette kan gi mer effektive prosesser og bedre løsninger til fordel for borettslaget som helhet.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.2 Søknad om reseksjonering av andelsnummer 41

Bruksenhet andels nr 41, bolig nummer H0402, er beliggende i 4 etasje i Huitfeldts gate 16B. Bruksenheten har tidligere vært 2 stk bruksenheter som opp gjennom årene er blitt slått sammen til 1 stk bruksenhet. Bruksenheten har 2 stk trappeoppganger, både fra Huitfeldts gate 16B og Huitfeldts gate 16C, den har 2 stk inngangsdører i 4 etasje, en fra hver trappeoppgang, og den har 2 stk boder i kjelleren. Reseksjonering vil skje ved at deler av andels nr 41 overføres til et nytt andels nr. Ved reseksjonering av andels nr 41 vil det ikke bli noen endring i borettslagets sameiebrøk, og det vil ikke medføre noen kostnader hverken for øvrige beboere eller for styret i borettslaget.

Borettslag andel nr 41 ved Erik Solås, søker herved generalforsamling i Vika Borettslag og styret om tillatelse til å kunne søke Plan og bygningsetaten om reseksjonering av andels nr 41.

Vedtak:
Vedtatt fra generalforsamling med to-tredjedels flertall til å kunne reseksjonering andelsnr. 41 til to andeler.

4.3 Endring av vedtekter §8-1

For å gjøre styresammensetning mer fleksibel ønsker styret å endre ordlyden i vedtektene §8-1:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer."

Ny tekst i vedtektene:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden er fortrinnsvis 2 år og styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer."

Vedtak:

Vedtatt med to-tredjedels flertall.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Rina Beldo er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Rina Beldo for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Steinar Roger Fredriksen, Ingvild Farestveit Hov, Anders Schrøder Amundsen og Armin Mehaj er på valg.

Armin Mehaj, Anders Schrøder Amundsen og Steinar Roger Fredriksen stiller ikke til gjenvalg.

Ingvild Farestveit Hov stiller til gjenvalg.

Eivind Bering stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Farestveit Hov for 2 år.

Valgt ble: Eivind Bering for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Janne Lyngby, Katinka Høeg og Eivind Bering er på valg.

Janne Lyngby stiller til gjenvalg.

Eivind Bering og Katinka Høeg stiller ikke til gjenvalg.

David Martin Kjær meldte seg som kandidat under generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Janne Lyngby og David Martin Kjær for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret i Vika borettslag

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen søker medlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Helge Refsum Irgens, Sophie M. G. Vandenput og Vegard Venås Sørensen.

Nytt styre består av:

Styreleder, Rina Beldo for 2 år (2025-2027)
Styremedlem, Ingvild Farestveit Hov for 2 år (2025-2027)
Styremedlem, Eivind Bering for 2 år (2025-2027)
Varamedlem, Janne Lyngby for 1 år (2025-2026)
Varamedlem, David Martin Kjær for 1 år (2025-2026)

Protokoll for Vika Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Erik Solås (sign.)	18.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vika Borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Ruseløkka skole .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Eie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 238.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innsyn i regnskap av borettslaget

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Styret har flere ganger ikke etterkommet forespørselen min om utlevering av informasjon om regnskapet. Mangelen på vilje til å være åpen gjør meg veldig ukomfortabel. Jeg tror at åpenhet vil forebygge konflikter og forhindre mistanke om myndighetsmisbruk og andre ulovlige eller kritikkverdige forhold.

Borettslagsloven har ingen eksplisitte regler som gir andelseiere direkte innsynsrett i styreprotokoller eller enkelte regnskapsbilag.

Tidligere tilsa hensyn til forsvarlig ledelse at styret ikke var forpliktet til å gi innsikt i forhold rundt lagets økonomi til enhver tid. Men, i dag, med digitale verktøy kan man enkelt utvinne en rapport (regneark) over de månedlige utgiftene, sende den til beboerne eller publisere den på portalen.

Vedtak:
Punkt 1 trekkes. Styret sender ut informasjon og oversikt over prosjekt i bygget når det er klart fra Steinar.

Styret sender ut kvartalsvis informasjon om styrearbeid og dette sendes ut elektronisk i Bonabo.

5.2 Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Tidligere har styreledere signert flere leiekontrakter uten eller med svært liten involvering av styremedlemmer. Dette har medført et stort inntektstap for borettslaget. For eksempel, den nåværende leiekontrakten med Joker har ingen depositum, og leiebeløpet er langt under markedsprisen. Den blir ferdigstilt neste år, og vi må handle hvis vi ikke vil at historien skal gjenta seg. Håndteringen av disse kontraktene er for viktig til å overlates til

styrets alene.

Vedtak:
Styret kaller inn til beboermøte før inngåelse av ny leiekontrakt av næringslokalene.

5.3 Støy fra næringslokalet

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Se vedlegg.

Vedtak:
Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ingen av dagens styremedlemmer er på valg i år, men borettslagets vedtekter åpner for totalt fire styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem/varamedlem:
Marie Storheill
Ronny Eie
Hanna Marie Lund

Vedtak:
Valgt ble: Marie Storheill for 2 år.

Valgt ble: Hanna Marie Lund for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, David Martin Kjær, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Varamedlem, Janne Lyngby, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem/varamedlem:
Marie Storheill
Ronny Eie
Hanna Marie Lund

Vedtak:
Valgt ble: David Martin Kjær, for 1 år.

Valgt ble: Ronny Eie for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Helge Refsum Irgens

Sophie M. G. Vandenput

Vegard Venås Sørensen.

Vedtak:
Valgt ble:

Sophie M. G. Vandenput

Heljard Sneve Guttormsen

Nytt styret består av:
Styreleder, Rina Beldo (2025 - 2027)
Styremedlem, Ingvild Farestveit Hov (2025 - 2027)
Styremedlem, Eivind Bering (2025 - 2027)
Styremedlem, Marie Storheill (2026 - 20278)
Styremedlem, Hanna Marie Lund (2026 - 2028)
Varamedlem, David Martin Kjær (2026 - 2027)
Varamedlem, Ronny Eie (2026 - 2027)

Protokoll for Vika Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Ronny Eie (sign.)	18.03.2026



INNKALLING 2026

Vika Borettslag

Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Ruseløkka skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vika Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Ruseløkka skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Vika Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Innsyn i regnskap av borettslaget

5.2 Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene

5.3 Støy fra næringslokalet

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 238.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innsyn i regnskap av borettslaget

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Styret har flere ganger ikke etterkommet forespørselen min om utlevering av informasjon om regnskapet. Mangelen på vilje til å være åpen gjør meg veldig ukomfortabel. Jeg tror at åpenhet vil forebygge konflikter og forhindre mistanke om myndighetsmisbruk og andre ulovlige eller kritikkverdige forhold.

Borettslagsloven har ingen eksplisitte regler som gir andelseiere direkte innsynsrett i styreprotokoller eller enkelte regnskapsbilag.

Tidligere tilsa hensyn til forsvarlig ledelse at styret ikke var forpliktet til å gi innsikt i forhold rundt lagets økonomi til enhver tid. Men, i dag, med digitale verktøy kan man enkelt utvinne en rapport (regneark) over de månedlige utgiftene, sende den til beboerne eller publisere den på portalen.

Forslag til vedtak: På forespørsel, kan andelseier i borettslaget få innsyn i regnskap og bilag som gjelder driften av borettslaget? JA/NEI?

På forespørsel, kan andelseier i borettslaget få innsyn i styreprotokoll når saken gjelder vedlikehold av bygningsmassen eller saker knyttet til fellesarealer? JA/NEI?

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslagene ikke vedtas.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, men den løpende forvaltningen av borettslagets virksomhet ligger etter borettslagsloven til styret. Styret må derfor ha mulighet til å utføre sine oppgaver på en forsvarlig og effektiv måte.

Borettslagsloven gir ikke andelseiere en generell rett til innsyn i styreprotokoller eller regnskapsbilag. Borettslagets økonomi fremgår av årsregnskapet som legges frem for generalforsamlingen hvert år. Regnskapet utarbeides av autorisert regnskapsfører gjennom Usbl og revideres av Kpmg som ekstern revisor. Revisjonsberetningen bekrefter at regnskapet er ført i samsvar med gjeldende regelverk.

Styret vil samtidig understreke at andelseiere ved behov kan ta kontakt med styret for informasjon om borettslagets økonomi innenfor de rammene som følger av lovverk og forsvarlig styrearbeid.

5.2 Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Tidligere har styreledere signert flere leiekontrakter uten eller med svært liten involvering av styremedlemmer. Dette har medført et stort inntektstap for borettslaget. For eksempel, den nåværende leiekontrakten med Joker har ingen depositum, og leiebeløpet er langt under markedsprisen. Den blir ferdigstilt neste år, og vi må handle hvis vi ikke vil at historien skal gjenta seg. Håndteringen av disse kontraktene er for viktig til å overlates til styrets alene.

Forslag til vedtak: Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene skal styres gjennom GF. JA/NEI

Det skal settes ned en kontrollkomité som skal overse styrets arbeid knyttet til leiekontrakter. JA/NEI

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslagene ikke vedtas.

Styret velges av generalforsamlingen og har etter borettslagsloven ansvar for forvaltningen av borettslagets virksomhet. Dette omfatter blant annet inngåelse og oppfølging av avtaler, herunder leiekontrakter for næringslokaler.

Dersom slike beslutninger skal behandles av generalforsamlingen, vil det kunne gjøre beslutningsprosesser mer tidkrevende og redusere styrets mulighet til å ivareta borettslagets interesser på en effektiv måte.

Styret mener derfor at håndtering av leiekontrakter fortsatt bør ligge innenfor styrets mandat.

5.3 Støy fra næringslokalet

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremsettes følgende forslag til vedtak:

Styret i Vika Borettslag skal uten ugrunnet opphold få gjennomført lyd- og vibrasjonsmålinger i leilighet knyttet til andelsnummer 5. Det skal videre uten ugrunnet opphold utføres fysiske tiltak/utbedringer slik at støy- og vibrasjonsforhold kommer innenfor lydklasse C i NS 8175:2012.

Styrets innstilling: Styret orienterer om at leier av det aktuelle næringslokalet (Løkkeveien Matsenter AS) allerede er pålagt å utføre lyddempende tiltak. Dette arbeidet er underveis, og utføres av fagkyndige. Styret avventer dokumentasjon på arbeidet som er gjort. Det er også styrets standpunkt at støy fra næringslokalet, utover det man normalt må regne med, vil være i strid med vedtektene og borettslagsloven § 5-11, og styret vil være forpliktet til å følge opp brudd på dette. Styret er imidlertid ikke av den oppfatning at preaksepterte ytelser som følger etter TEK17 § 13-6 sammenholdt med NS 8175:2012 om Lydforhold i bygninger, gjelder for en slik eldre bygningsmasse som Vika borettslag består av. Slike krav gjelder ved nybygg, og kan gjelde ved større, søknadspliktige ombygginger. Styret innstiller derfor på at et slikt krav ikke skal utløse en utbedringsplikt for borettslaget, og derfor ikke på vedtaket.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rina Beldo, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ingvild Farestveit Hov, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eivind Bering, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, David Martin Kjær, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Janne Lyngby, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ingen av dagens styremedlemmer er på valg i år, men borettslagets vedtekter åpner for totalt fire styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem/varamedlem:
Marie Storheill
Ronny Eie
Hanna Marie Lund

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, David Martin Kjær, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Varamedlem, Janne Lyngby, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem/varamedlem:
Marie Storheill
Ronny Eie
Hanna Marie Lund

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Helge Refsum Irgens

Sophie M. G. Vandenput

Vegard Venås Sørensen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 975 614**	**3 344 131**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-220 834	-4 662 323
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 488 514	3 684 459
Endringer i andre langsiktige poster	570 974	1 609 346
B. Årets endring disponible midler	**-2 138 375**	**631 483**
C. Disponible midler	**1 837 239**	**3 975 614**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 013 925	4 158 210
Kortsiktig gjeld	-176 685	-182 596
C. Disponible midler	**1 837 239**	**3 975 614**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Vika Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 150 203	4 141 168	4 327 299	4 161 702
Leie forretningslokaler	1	1 081 780	1 052 616	1 084 194	1 084 194
Sum leieinntekt		**5 231 983**	**5 193 784**	**5 411 493**	**5 245 896**
Sum inntekt		**5 231 983**	**5 193 784**	**5 411 493**	**5 245 896**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	32 430	31 020	28 200	32 430
Styrehonorar	2	230 000	220 000	220 000	230 000
Driftskostnad					
Energikostnad		113 094	163 575	164 000	124 000
Kostnad eiendom/lokale	4	237 685	334 500	245 100	273 000
Kommunale avgifter/renovasjon		945 994	874 956	981 292	969 670
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	15 751	548 237	6 500	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	50 191	52 142	15 000	63 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 552 558	6 237 959	270 000	410 000
Revisjonshonorar		7 148	6 476	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		136 308	131 192	136 400	143 000
Andre honorar	8	35 250	146 782	47 250	37 000
Kontorkostnad		250	0	0	1 000
TV/bredbånd		366 407	344 303	358 700	124 000
Kontingent og gaver		17 600	17 500	27 188	20 000
Forsikring		499 030	447 490	508 808	541 209
Andre kostnader	9	21 110	13 001	12 000	20 000
Sum kostnad		**5 260 805**	**9 569 134**	**3 027 438**	**3 014 309**
Driftsresultat før IN		**-28 822**	**-4 375 349**	**2 384 055**	**2 231 587**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		742 520	635 063	0	0
Driftsresultat etter IN		**713 698**	**-3 740 286**	**2 384 055**	**2 231 587**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		115 773	233 721	0	0
Rentekostnad		1 050 305	1 155 757	1 152 871	960 256
Netto finansposter		**934 532**	**922 036**	**1 152 871**	**960 256**
Årsresultat		**-220 834**	**-4 662 323**	**1 231 184**	**1 271 331**
Overført til/fra annen egenkapital		-220 834	-4 662 323	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-220 834**	**-4 662 323**	**0**	**0**

Balanse 2025 Vika Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	26 650 917	26 650 917
Sum anleggsmidler		**26 650 917**	**26 650 917**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		12 375	1 538
Kundefordringer		25 930	14 023
Andre kortsiktige fordringer		57 100	94 715
Forskuddsbetalte kostnader		242 289	220 963
Innestående konsernkonto og bank		1 676 231	3 826 971
Sum omløpsmidler		**2 013 925**	**4 158 210**
SUM EIENDELER		**28 664 842**	**30 809 127**

Balanse 2025 Vika Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 454 286	-7 233 452
Sum opptjent egenkapital		**-7 454 286**	**-7 233 452**
Sum egenkapital	**10**	**-7 449 486**	**-7 228 652**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	19 666 526	22 155 041
Borettsinnskudd		6 875 159	6 875 159
IN nedbetalt fellesgjeld	11	9 395 957	8 824 983
Sum langsiktig gjeld		**35 937 642**	**37 855 183**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 536
Leverandørgjeld		170 705	171 195
Påløpne renter		3 047	3 763
Annen kortsiktig gjeld		2 933	6 103
Sum kortsiktig gjeld		**176 685**	**182 596**
Sum gjeld		**36 114 328**	**38 037 779**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 664 842**	**30 809 127**
Pantstillelser	12	35 937 642	37 855 183

Sted:_____ Dato:_____

Rina Beldo	Eivind Bering	Ingvild Farestveit Hov
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 843 188	1 754 772
3617 Vasketillegg	84 600	84 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	44 556	44 556
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	12 948	12 948
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 022 367	1 104 216
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 142 544	1 140 077
3605 Leie forretningslokaler	1 081 780	1 052 616
Sum	**5 231 983**	**5 193 784**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	220 000
Sum	**262 430**	**251 020**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 500 000	150 917
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 500 000	150 917
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 500 000	150 917
Anskaffelsesår :	1997	1997
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 48 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 209, b.nr 104, 106, 107, 202, 203 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 240 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP586962.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 645	81 781
6360 Annet renhold	10 173	0
6361 Fast renhold	93 524	99 639
6362 Skadedyrutryddelse	21 670	45 422
6364 Matteleie	10 635	10 266
6390 Andre driftskostnader	0	15 489
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 500	12 525
6392 Containerleie/tømming	13 724	39 465
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 813	29 912
Sum	**237 685**	**334 500**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og epost	7 226	6 599
6490 Andre leiekostnader	8 525	541 638
Sum	**15 751**	**548 237**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 398
6540 Inventar	27 573	46 414
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 368	1 408
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 550	2 922
6552 Driftsmateriell	1 955	0
6583 IT-lisensavgift	1 745	0
Sum	**50 191**	**52 142**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	702 981	0
6602 Vedlikehold VVS	221 418	1 910 775
6603 Vedlikehold elektro	45 864	214 364
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	13 088
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	32 104	182 977
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 938	116 415
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	58 294
6643 Glassarbeid/Vindu	58 500	0
6644 Fasade/balkonger	61 638	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 162	36 874
6646 Mur, betong og grunnarbeid	233 750	3 043 639
6648 Vedlikehold dører og porter	79 011	145 284
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 099 194	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	496 250
Sum	**2 552 558**	**6 237 959**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

Konto 6601 er vedlikehold av eksisterende boder.
Konto 6650 gjelder vedlikehold av lounge-rom.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	35 250	94 986
6730 Teknisk honorar	0	51 796
Sum	**35 250**	**146 782**

Konto 6714 gjelder tjenester utover kundeavtalen og tilleggsavtale for IN.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	13 401	1 328
7719 Møter, div. styret	900	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	470	0
7770 Betalingskostnader	1 221	6 190
7772 Omkostninger inkasso	2 526	2 018
7773 Omkostninger innkreving	2 557	2 521
7790 Andre kostnader	0	500
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	37	444
Sum	**21 110**	**13 001**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 233 452	-220 834	-7 454 286
Sum opptjent egenkapital	**-7 233 452**	**-220 834**	**-7 454 286**
Sum egenkapital	**-7 228 652**	**-220 834**	**-7 449 486**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**16368059335**	**114620651**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2003
Rentesats:	5.15 %	4.281 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2049	01.10.2033
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	36 770 000
Lånesaldo 01.01:	12 187 089	9 967 952
Avdrag i perioden:	1 389 955	1 098 559
Lånesaldo 31.12:	**10 797 133**	**8 869 393**
Saldo 5 år frem i tid:	9 420 137	3 765 771
Andelssaldo 01.01:	1 617 513	7 207 471
Innbetalt IN i perioden:	1 163 493	150 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	49 858	692 662
Andelssaldo 31.12:	**2 731 148**	**6 664 809**
Sum pantegjeld for lån:	**13 528 281**	**15 534 202**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114620651	1	560 447	560 447
	1	430 799	430 799
	1	427 928	427 928
	1	380 732	380 732
	2	377 746	755 492
	1	371 947	371 947
	2	354 262	708 524
	1	336 119	336 119
	1	323 544	323 544
	1	313 037	313 037
	3	286 510	859 530
	2	283 525	567 050
	2	277 668	555 336
	1	274 625	274 625
	3	259 926	779 778
	1	251 084	251 084
	3	239 256	717 768
	1	131 610	131 610
	1	87 716	87 716
	1	35 848	35 848
	1	477	477

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368059335	1	488 076	488 076
	1	375 170	375 170
	1	372 670	372 670
	1	352 069	352 069
	1	331 568	331 568
	1	328 968	328 968
	1	323 918	323 918
	3	308 517	925 551
	1	298 166	298 166
	1	292 716	292 716
	1	281 765	281 765
	3	272 615	817 845
	1	257 164	257 164
	4	249 513	998 052
	2	246 913	493 826
	1	243 013	243 013
	4	241 813	967 252
	2	239 163	478 326
	3	226 362	679 086
	1	223 762	223 762
	2	218 662	437 324
	3	208 361	625 083
	1	205 761	205 761

Lån nr 114620651: Husbanklån, er et annuitetslån tatt opp 01.08.03. Lånet er konvert etter oppussingens ferdigstillelse, og gjort om til et IN lån f.o.m. 01.04.09.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	29 062 483
Innskuddskapital	6 875 159
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 937 642**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 650 917**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6 875 159,-

Resultat og balanse med noter for Vika Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vika Borettslag

Styreleder	Rina Beldo (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Ingvild Farestveit Hov (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Eivind Bering (sign.)	25.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vika Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vika Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: T332U-BREI7-8SUM4-RZ7P9-96SD2-CWKGC

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T332U-BREI7-8SUM4-RZ7P9-96SD2-CWKGC

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:09:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T332U-BREI7-BSUM4-RZ7P9-96SD2-CWKGC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Vika Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rina Beldo
Styremedlem, Ingvild Farestveit Hov
Styremedlem, Eivind Bering
Varamedlem, David Martin Kjær
Varamedlem, Janne Lyngby

Styret i Vika Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Vika Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vika Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 977350735

Vika Borettslag består av 48 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vika Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586962. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vika Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

PT ADVOKATER DA

Vika Borettslag
c/o USBL, postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Oslo, 25.02.2026
Ansvarlig advokat:
Line A. Parelius

INNMELDING AV SAK SOM KREVES BEHANDLET PÅ ÅRETS GENERALFORSAMLING

Innledning
Jeg representerer Sophia Vandenput, eier av andelsnummer 5 i Vika Borettslag. På vegne av Vandenput meldes med dette inn sak som kreves behandlet på årets generalforsamling:

Saksredegjørelse
Vandenput eier andelsnummer 5, som gir bruksrett til leilighet i 2. etasje, over Jokerbutikken i 1. etasje. Etter at Joker gjorde om kjøleløsningen i butikken i juni 2024, har Vandenput blitt plaget av støy og vibrasjoner fra kjøleanlegget, i tillegg til betydelig lukt fra steking av bakevarer.

Styreleder har i SMS fra januar 2025 vist til at styret har tatt kontakt (Bratfos Akustikk) for å få målt lydnivået fra kjøleanlegget hos Joker, og i januar 2026 at styret vil gå for å lydisolere midlertidig for å senere foreta tiltak i etasjeskillet.

Den 7. januar 2026 ble det gjort noen endringer på motoren til kjøleanlegget, og Vandenput informerte styret om at dette resulterte i ytterligere støy.

Den 8. januar 2026 fikk Vandenput melding fra styreleder om at «Hei, Joker utbedrer lyden. Så da håper vi problemet blir løst!). Den 30. januar 2026 fikk Vandenput beskjed om at «Joker har gjort det du ba om av utbedring. Dersom du fremdeles har problemer må du nesten dokumentere lyd og vibrasjoner hos deg og sende dette til advokaten. Joker foretar også målinger for deres dokumentasjon».

Vandenput opplever stadig samme plagsomme støy og vibrasjoner som tidligere. Forenklet måling 23.02.2026 viser støy på oppimot 50 db. Denne er representativ for støy- og vibrasjonsbelastningen i leiligheten etter at kjøleanlegget ble flyttet i 2024:



Kjøleanlegg er en teknisk installasjon som omfattes av plan- og bygningslovens regler (også selv om selve installasjonen ikke er søknadspliktig). Det følger av TEK 17 § 13-6 at både lyd og vibrasjonsforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i bygget. Preakseptert ytelse er oppfyllelse av lydklasse C i NS 8175:2012, hvoretter grenseverdiene innvendig for oppholds- og soverom er LpAeq ≤ 30db og LpAFmax ≤ 32 db.

Det er viktig å merke seg at desibelskalaen er logaritmisk, slik at en liten økning i desibel tilsvarer en stor fysisk økning i lydenergi. En økning på 3 desibel innebærer en dobling av lydenergien.

Det følger av sameiets vedtekter pkt. 4-1 at bruk av bolig og fellesareal ikke på en urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det samme følger av brl. § 5-11, og er ment å beskytte beboerne mot plagsom støy, lukt o.l.

Tilsvarende regel er også fastsatt for forretningslokalet som borettslaget leier ut til Løkkeveien Matsenter AS (Joker), hvor det også er inntatt i leiekontrakten pkt. 10(4) at «Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som … ved støy, lukt rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer».

Styret har fulgt opp dette ved å engasjere advokat Magnus Bryn Løberg (Advokatkontoret i USBL). Han tilskrev Løkkeveien Matsenter AS den 08.04.2025 om at flyttingen av ventilasjonslanegget medførte støy og vibrasjoner til klart overskred hva beboere i borettslag må regne med og dermed var til vesentlig og urimelig ulempe for beboer i leiligheten over. Det ble fremsatt krav om å bytte ut kjøleanlegget med et nytt, med mindre støy og vibrasjoner, samt tatt forbehold om å kreve erstatning for eventuelle bygningsmessige skader.

Styret kan imidlertid ikke akseptere at utbedringen er tilstrekkelig uten å ha fått dokumentasjon for hvilke tiltak Løkkeveien Matsenter AS har gjennomført, samt kontrollert ved måling inne i Vandenputs leilighet at støy og vibrasjonsnivå nå er redusert til innenfor forskriftskrav for tekniske installasjoner. Dette er et brudd på styrets plikt til å drive borettslaget i samsvar med lov og vedtekter, jf. brl. § 8-8, som også innebærer at styret skal følge opp og få avsluttet virksomhet som medfører ulovlig støy og rystelser.

Støy og vibrasjoner for andelsnr. 5 er svært plagsomme. Styrets saksbehandling over 1,5 år har ikke medført noen forbedring.

Vandenput ser det derfor som nødvendig å fremme sak for generalforsamlingen om at det skal gjennomføres lyd- og vibrasjonsmålinger i leilighet knyttet til andelsnummer 5, samt følges opp med fysiske tiltak/utbedringer slik at støy- og vibrasjon fra kjøleanlegget i matbutikken kommer innenfor grensene i henhold til NS 8175:2012.

Forslag til vedtak
Det fremsettes følgende forslag til vedtak:

Styret i Vika Borettslag skal uten ugrunnet opphold få gjennomført lyd- og vibrasjonsmålinger i leilighet knyttet til andelsnummer 5. Det skal videre uten ugrunnet opphold utføres fysiske tiltak/utbedringer slik at støy- og vibrasjonsforhold kommer innenfor lydklasse C i NS 8175:2012.

Videre saksgang
Jeg ber om at både saksredegjørelsen og forslag til vedtak gjengis i sin helhet i innkallingen til årets generalforsamling.

Det minnes for øvrig om at borettslaget i hht. brl. § 5-17 har plikt til å holde bygning i forsvarlig stand, herunder utbedre skade også på bolig. Dersom borettslaget forsømmer denne plikten, utløser det erstatningsansvar for andelseiers tap, jf. brl. § 5-18. Disse bestemmelsene er aktuelle å benytte.

Det er også aktuelt å benytte brl. § 12-1 om erstatningsansvar for uaktsomhet:

Dersom Vandenput skal selge andelen sin, vil hun måtte opplyse om sjenerende lyd og rystelser som følge av næringsenhetens kjøleanlegg. En slik negativ opplysning vil være svært prisdempende, og påføre Vandenput et betydelig økonomisk tap. Hun vil måtte videreføre et slikt tap til borettslaget, som har unnlatt å følge opp den uhjemlede aktiviteten i næringslokalet til tross for gjentatte henvendelser fra Vandenput.

Vandenput blir også nå påført kostnader ved å måtte benytte advokat til å forfølge kravet. Disse kostnadene kan også kreves erstattet i medhold av samme bestemmelse.

Dersom styret ønsker at adv. Løberg skal bistå borettslaget videre i saken, må styret – som er advokatens kunde – selv ta kontakt med advokaten. Styret oppfordres med dette til å kontakte adv. Løberg med sikte på å søke råd om videre oppfølgning og løsning av lyd- og rystelsesproblematikken Vandenput utsettes for.

Dersom styret nå tar tak i og får løst problemet, vil Vandenput vurdere å trekke saken før generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen
PT ADVOKATER DA

Line A. Parelius
Advokat
parelius@ptadvokater.no
Tel. +4792655274

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 17.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Vika Borettslag

Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Ruseløkka skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vika Borettslag

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Ruseløkka skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Orienteringssak - Mulighet for beboere til å bidra i større prosjekter
- 4.2 Søknad om reseksjonering av andelsnummer 41
- 4.3 Endring av vedtekter, antall medlemmer i styret.

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Orienteringssak - Mulighet for beboere til å bidra i større prosjekter

Styret ønsker å legge til rette for at beboere kan bidra i større prosjekter, som for eksempel balkonger, forhager og lignende. Dette innebærer at beboere kan utføre arbeid inntil en verdi av 50 000 kroner uten at det kreves en ekstraordinær generalforsamling.

Ved å benytte kompetansen som allerede finnes blant beboerne, kan borettslaget oppnå både økonomiske besparelser og økt eierskap til vår felles eiendom. Styret ser positivt på at flere beboere engasjerer seg, da dette vil styrke fellesskapet og bidra til en bedre forvaltning av borettslagets bygningsmasse.

I tillegg ønsker styret å kunne trekke på intern kompetanse innen rådgivning, arkitektur, prosjektledelse, HMS og andre relevante områder ved større byggtekniske prosjekter. Dette kan gi mer effektive prosesser og bedre løsninger til fordel for borettslaget som helhet.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering

4.2 Søknad om reseksjonering av andelsnummer 41

Bruksenhet andels nr 41, bolig nummer H0402, er beliggende i 4 etasje i Huitfeldts gate 16B. Bruksenheten har tidligere vært 2 stk bruksenheter som opp gjennom årene er blitt slått sammen til 1 stk bruksenhet. Bruksenheten har 2 stk trappeoppganger, både fra Huitfeldts gate 16B og Huitfeldts gate 16C, den har 2 stk inngangsdører i 4 etasje, en fra hver trappeoppgang, og den har 2 stk boder i kjelleren. Reseksjonering vil skje ved at deler av andels nr 41 overføres til et nytt andels nr. Ved reseksjonering av andels nr 41 vil det ikke bli noen endring i borettslagets sameiebrøk, og det vil ikke medføre noen kostnader hverken for øvrige beboere eller for styret i borettslaget.

Borettslag andel nr 41 ved Erik Solås, søker herved generalforsamling i Vika Borettslag og styret om tillatelse til å kunne søke Plan og bygningsetaten om

reseksjonering av andels nr 41.

Forslag til vedtak: Samtykke fra generalforsamling til å kunne reseksjonering andelsnr. 41 til to andeler.

4.3 Endring av vedtekter §8-1

For å gjøre styresammensetning mer fleksibel ønsker styret å endre ordlyden i vedtektene §8-1:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer."

Ny tekst i vedtektene:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden er fortrinnsvis 2 år og styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer."

Forslag til vedtak: Endring av vedtekter, 8-1 Styret til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden er fortrinnsvis 2 år og styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rina Beldo

Styremedlem, Steinar Roger Fredriksen

Styremedlem, Ingvild Farestveit Hov

Styremedlem, Anders Schrøder Amundsen

Styremedlem, Armin Mehaj (FRATREDT)

Varamedlem, Janne Lyngby

Varamedlem, Katinka Høeg

Varamedlem, Eivind Bering

5.1 Valg av leder

Styreleder Rina Beldo er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Rina Beldo stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Steinar Roger Fredriksen, Ingvild Farestveit Hov, Ingvild Farestveit Hov og Armin Mehaj er på valg.

Armin Mehaj og Steinar Roger Fredriksen stiller ikke til gjenvalg.

Ingvild Farestveit Hov stiller til gjenvalg.

Eivind Bering stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Forslag til vedtak: Eivind Bering stiller til valg og Ingvild Farestveit Hov stiller til gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Janne Lyngby, Katinka Høeg og Eivind Bering er på valg.

Janne Lyngby stiller til gjenvalg.

Eivind Bering og Katinka Høeg stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Janne Lyngby stiller til gjenvalg.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen søker medlemmer.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 344 131**	**221 169**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 662 323	-1 556 961
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 684 459	4 935 874
Endringer i andre langsiktige poster	1 609 346	-255 951
B. Årets endring disponible midler	**631 483**	**3 122 962**
C. Disponible midler	**3 975 614**	**3 344 131**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 158 210	3 918 523
Kortsiktig gjeld	-182 596	-574 391
C. Disponible midler	**3 975 614**	**3 344 131**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Vika Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 141 168	3 283 043	3 847 000	4 327 299
Leie forretningslokaler	1	1 052 616	967 571	1 040 600	1 084 194
Sum leieinntekt		**5 193 784**	**4 250 614**	**4 887 600**	**5 411 493**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	1 665	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**1 665**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 193 784**	**4 252 280**	**4 887 600**	**5 411 493**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 020	34 984	18 000	28 200
Styrehonorar	3	220 000	105 670	220 000	220 000
Driftskostnad					
Energikostnad		163 575	118 835	200 000	164 000
Kostnad eiendom/lokale	5	334 500	446 100	293 000	245 100
Kommunale avgifter/renovasjon		874 956	749 309	871 000	981 292
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	548 237	167 720	20 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	52 142	16 236	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 237 959	3 345 809	245 000	270 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		131 192	124 470	131 000	136 400
Andre honorar	9	146 782	102 280	30 000	47 250
TV/bredbånd		344 303	284 085	285 000	358 700
Kontingent og gaver		17 500	17 300	17 000	27 188
Forsikring		447 490	396 554	529 000	508 808
Andre kostnader	10	13 001	41 397	12 000	12 000
Sum kostnad		**9 569 134**	**5 956 936**	**2 892 000**	**3 027 438**
Driftsresultat før IN		**-4 375 349**	**-1 704 656**	**1 995 600**	**2 384 055**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		635 063	612 268	0	0
Driftsresultat etter IN		**-3 740 286**	**-1 092 388**	**1 995 600**	**2 384 055**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		233 721	41 205	0	0
Rentekostnad		1 155 757	505 777	756 000	1 152 871
Netto finansposter		**922 036**	**464 572**	**756 000**	**1 152 871**
Årsresultat		**-4 662 323**	**-1 556 961**	**1 239 600**	**1 231 184**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 662 323	-1 556 961	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 662 323**	**-1 556 961**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vika Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	26 650 917	26 650 917
Sum anleggsmidler		**26 650 917**	**26 650 917**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1 538	1
Kundefordringer		14 023	3 489
Andre kortsiktige fordringer		94 715	0
Forskuddsbetalte kostnader		220 963	186 572
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 826 971	3 728 460
Sum omløpsmidler		**4 158 210**	**3 918 523**
SUM EIENDELER		**30 809 127**	**30 569 440**

Balanse 2024 Vika Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 233 452	-2 571 129
Sum opptjent egenkapital		**-7 233 452**	**-2 571 129**
Sum egenkapital	**11**	**-7 228 652**	**-2 566 329**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	22 155 041	18 470 581
Borettsinnskudd		6 875 159	6 875 159
IN nedbetalt fellesgjeld	12	8 824 983	7 215 637
Sum langsiktig gjeld		**37 855 183**	**32 561 377**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 536	5
Leverandørgjeld		171 195	559 284
Påløpne renter		3 763	3 085
Annen kortsiktig gjeld		6 103	12 017
Sum kortsiktig gjeld		**182 596**	**574 391**
Sum gjeld		**38 037 779**	**33 135 769**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 809 127**	**30 569 440**
Pantstillelser	13	37 855 183	32 561 377

Sted:_____ Dato:_____

Rina Beldo
Styreleder

Ingvild Farestveit Hov
Styremedlem

Anders Schrøder Amundsen
Styremedlem

Steinar Roger Fredriksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 754 772	1 718 616
3617 Vasketillegg	84 600	84 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	44 556	44 556
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	12 948	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 104 216	421 584
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 140 077	1 013 686
3605 Leie forretningslokaler	1 052 616	967 571
Sum	**5 193 784**	**4 250 614**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	1 665
Sum	**0**	**1 665**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	15 400
5150 Påløpne feriepenger	0	2 202
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	17 071
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	311
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	105 670
Sum	**251 020**	**140 654**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 500 000	150 917
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 500 000	150 917
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 500 000	150 917
Anskaffelsesår :	1997	1997
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 48 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 209, b.nr 104, 106, 107, 202, 203 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 240 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP586962.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	81 781	78 566
6361 Fast renhold	99 639	72 203
6362 Skadedyrutryddelse	45 422	19 402
6364 Matteleie	10 266	8 199
6390 Andre driftskostnader	15 489	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 525	0
6392 Containerleie/tømming	39 465	265 904
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	29 912	1 827
Sum	**334 500**	**446 100**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser bevar HMS - vedlikehold	6 599	17 720
6490 Andre leiekostnader	541 638	150 000
Sum	**548 237**	**167 720**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 398	4 988
6540 Inventar	46 414	1 625
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 408	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 922	4 104
6552 Driftsmateriell	0	5 519
Sum	**52 142**	**16 236**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	461 020
6602 Vedlikehold VVS	1 910 775	1 426 911
6603 Vedlikehold elektro	214 364	719 779
6610 Andre vaktmestertjenester	0	17 315
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 088	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	182 977	25 728
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	116 415	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6641 Malerarbeider	58 294	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	133 335
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	36 874	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	3 043 639	0
6648 Vedlikehold dører og porter	145 284	29 971
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	496 250	501 750
Sum	**6 237 959**	**3 345 809**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	94 986	41 312
6730 Teknisk honorar	51 796	60 969
Sum	**146 782**	**102 280**

Konto 6714 gjelder tjenester utover kundeavtalen og etablering IN lån.
Konto 6730 gjelder kartlegging av skade i kjeller.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 328	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 000
7770 Betalingskostnader	6 190	1 548
7772 Omkostninger inkasso	2 018	2 116
7773 Omkostninger innkreving	2 521	35 529
7790 Andre kostnader	500	1 170
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	444	31
Sum	**13 001**	**41 397**

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 571 129	-4 662 323	-7 233 452
Sum opptjent egenkapital	**-2 571 129**	**-4 662 323**	**-7 233 452**
Sum egenkapital	**-2 566 329**	**-4 662 323**	**-7 228 652**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**16368059335**	**16367712396**	**114620651**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2003
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	4.677 %
Betingelser:			Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2049	09.04.2024	01.10.2033
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	7 000 000	36 770 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 950 870	11 519 711
Avdrag i perioden:	1 812 911	6 950 870	1 551 759
Opptak i perioden:	14 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**12 187 089**	**0**	**9 967 952**
Saldo 5 år frem i tid:	10 825 441	0	5 059 163
Andelssaldo 01.01:	0	0	7 215 637
Innbetalt IN i perioden:	1 625 312	0	619 097
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	7 799	0	627 264
Andelssaldo 31.12:	**1 617 513**	**0**	**7 207 471**
Sum pantegjeld for lån:	**13 804 601**	**0**	**17 175 423**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114620651	1	619 659	619 659
	1	476 314	476 314
	1	473 140	473 140
	1	420 957	420 957
	2	417 656	835 312
	1	411 244	411 244
	2	391 691	783 382
	1	371 630	371 630
	1	357 727	357 727
	1	346 110	346 110
	3	316 781	950 343
	2	313 480	626 960
	3	307 004	921 012
	1	303 640	303 640
	3	287 388	862 164
	1	277 612	277 612
	3	264 534	793 602
	1	96 984	96 984
	1	39 635	39 635
	1	527	527

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368059335	2	498 046	996 092
	1	382 833	382 833
	1	380 282	380 282
	1	359 260	359 260
	1	338 340	338 340
	3	335 687	1 007 061
	1	330 534	330 534
	3	314 818	944 454
	1	304 256	304 256
	1	298 695	298 695
	1	287 520	287 520
	3	278 183	834 549
	1	262 417	262 417
	4	254 610	1 018 440
	2	251 957	503 914
	1	247 977	247 977
	4	246 752	987 008
	2	244 048	488 096
	3	230 986	692 958
	1	228 333	228 333
	2	223 128	446 256
	3	212 617	637 851
	1	209 964	209 964

Lån nr 114620651: Husbanklån, er et annuitetslån tatt opp 01.08.03. Lånet er konvert etter oppussingens ferdigstillelse, og gjort om til et IN lån f.o.m. 01.04.09.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	30 980 024
Innskuddskapital	6 875 159
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**37 855 183**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 650 917**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6 875 159,-

Resultat og balanse med noter for Vika Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vika Borettslag		
Styreleder	Rina Beldo (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Ingvild Farestveit Hov (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Steinar Roger Fredriksen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anders Schrøder Amundsen (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vika Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vika Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: AX5WF-74B0A-OBE0L-CL08B-MWT88-BEVEA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AX5WF-74B0A-OBE0L-CL08B-MWT88-BEVEA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-02-28 09:02:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AX5WF-74B0A-OBE0L-CL08B-MWT88-BEVEA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 17.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Anmeldelse
3 Tegninger

VV 1463/33
Oslo

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaskeriet

på matr.nr. 14, 16 Huitfeldtsgaten

Innlevert 16 aug. 1933 Attestert 30 desember 1933

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 16de aug. 1933

A. Fjelland

GM/VW.

Ad: 14-16 Huitfeldtsgate, jnr. 1568/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 (for rum mrk. X, bl. 3) anbefales ikke gitt.

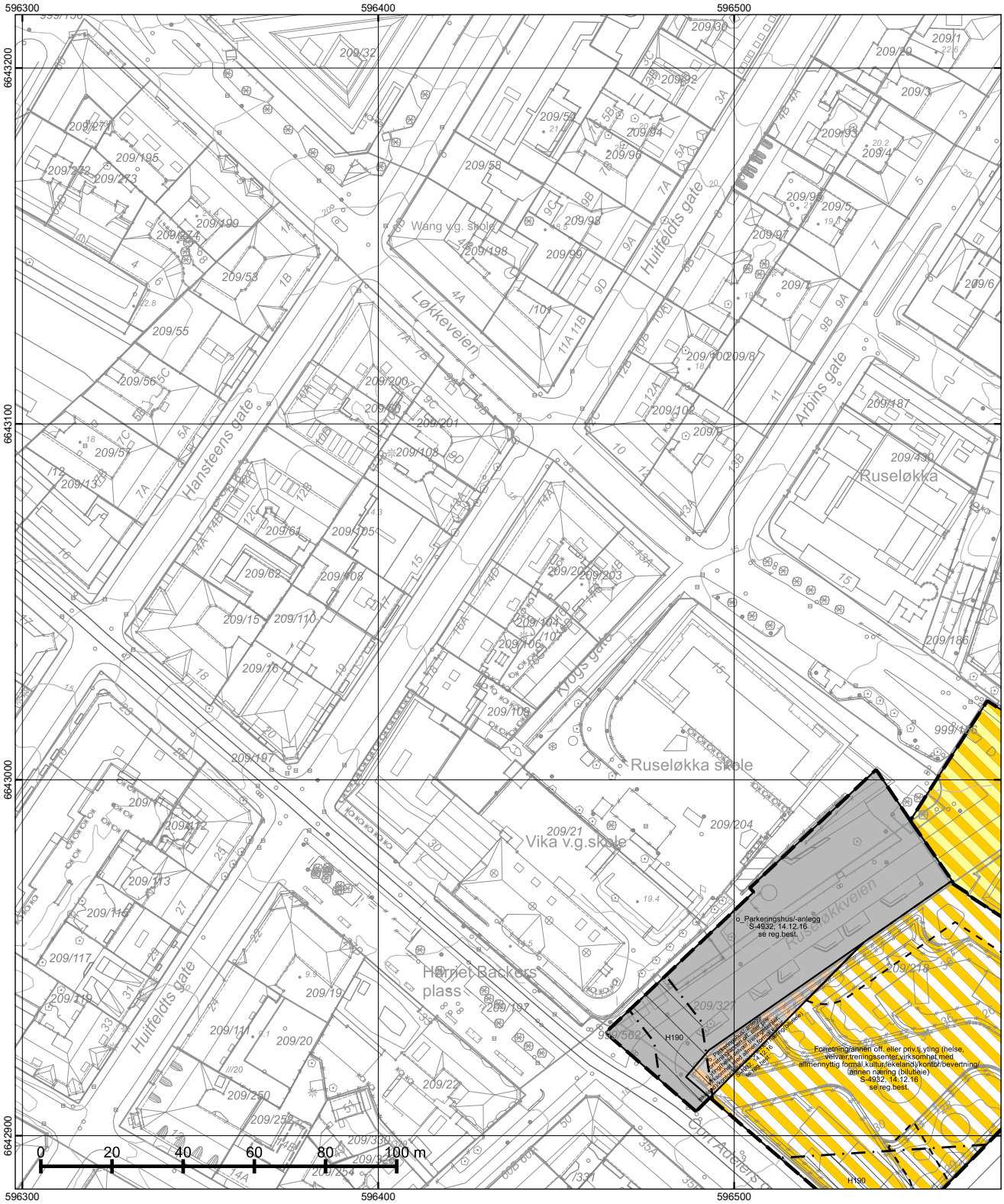
Oslo helseråd den 6. september 1933.

Efter bemyndigelse

Aage Lundh

V.d. til innstilling

Oslo 7/9.33



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

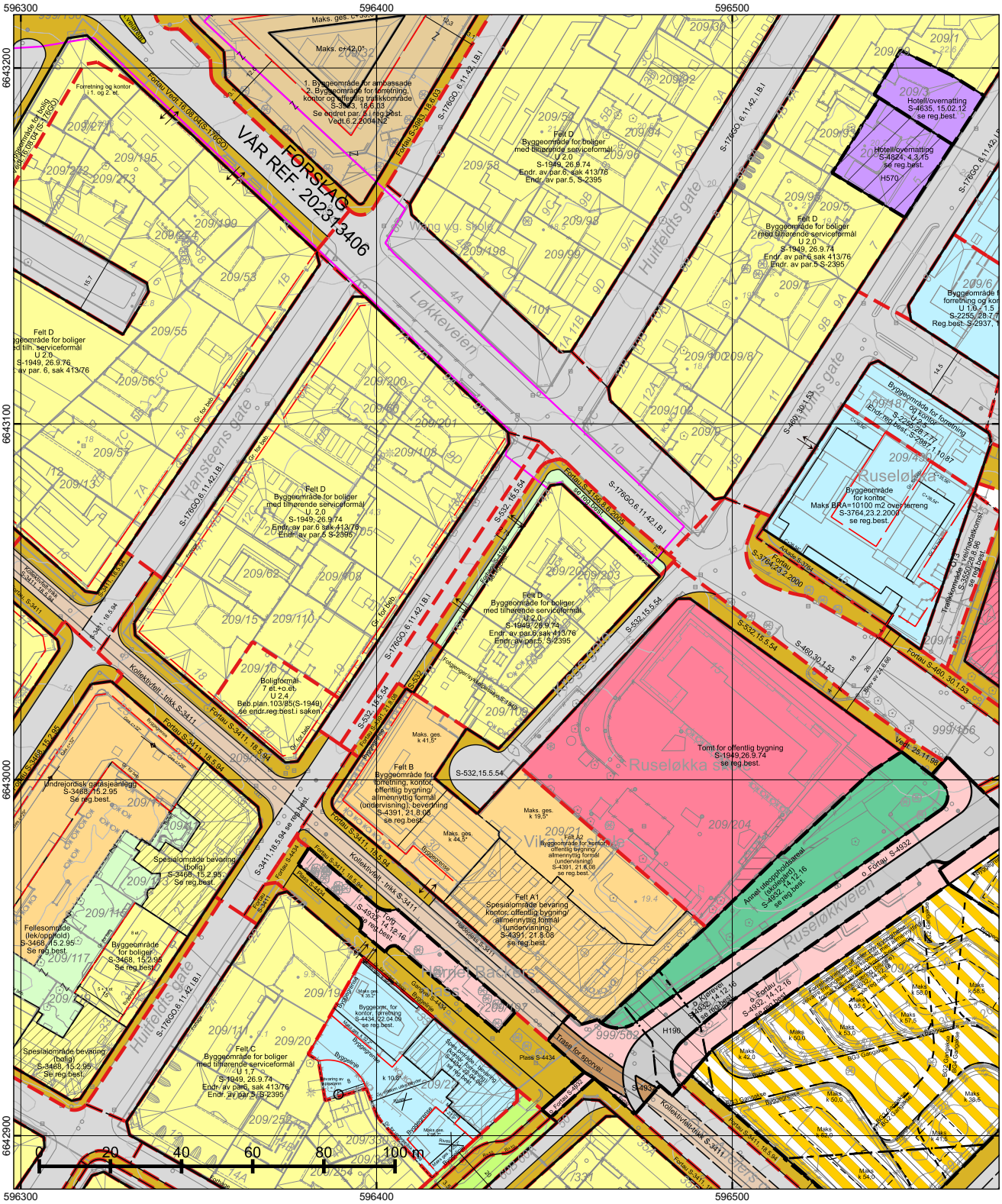
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232946/ 86536750
Deres ref.: 41553/ MVB@MSNOP
Adresse: HUITFELDTS GATE 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/104

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

Se tegnforklaring på eget ark


FORSLAG VÅR REF: 202313406
596300
596400
596500
6643200
6643100
6643000
6642900
0 20 40 60 80 100 m
Huitfeldts gate
Hansteens gate
Løkkeveien
Ruseløkkveien
Ruseløkka
Wang v.g. skole
Felt D Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 2.0 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5 S-2395
Felt B Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ almennyttig formål (undervisning) bevertning S-4391, 21.8.08 se reg.best.
Felt A1 Spesialområde bevaring kontor, offentlig bygning/ almennyttig formål (undervisning) S-4391, 21.8.08 se reg.best.
Felt A2 Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ almennyttig formål (undervisning) S-4391, 21.8.08 se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.5 S-2395
Boligformål 7 et.+o.et. U 2.4 Beb.plan 103/85(S-1949) se endr.reg.best.i saken
Byggeområde for kontor Maks BRA=10100 m2 over terreng S-3764,23.2.2000 se reg.best.
Hotell/overnatting S-4635, 15.02.12 se reg.best.
Hotell/overnatting S-4624 4.3.15 se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor U 1.8, 1.5 S-2255, 28.7.77 Reg.best. S-2937,
Tomt for offentlig bygning S-1949,26.9.74 se reg.best.
Undrejordisk garasjeanlegg S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Fellesområde (lek/opphold) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Annet utepppholdsareal (lek/opphold) S-4932, 14.12.16 se reg.best.
Kollektivfelt - trikk S-3411
Trasé for sporvei
Gr. for bebyggelse
Maks. gesimshøyde
Maks. mønehøyde
Maks. c-c 42,0°
Vern bygg
Vern anlegg
Vern trær
Vern plass
Vern gate
Vern vann
Vern sjø
Vern kulturmiljø
Vern sikringssone
Vern bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde
Vern bygg, anlegg og plass, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde, sikringssone, bevaringsområde

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 147 - Kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 169 - Ambassade m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 335 - Torg

- 1320 - Hotell/overnatting
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

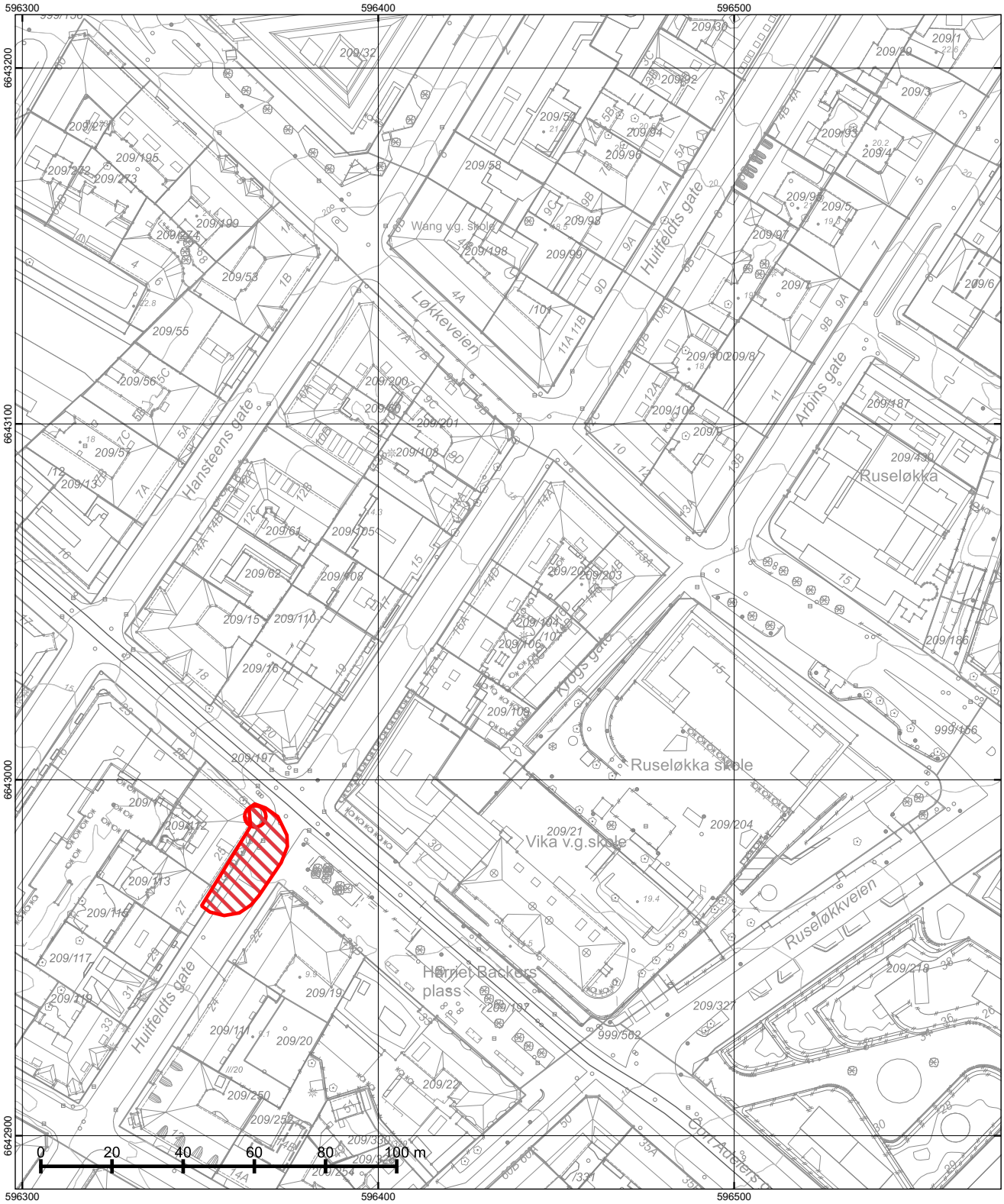
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

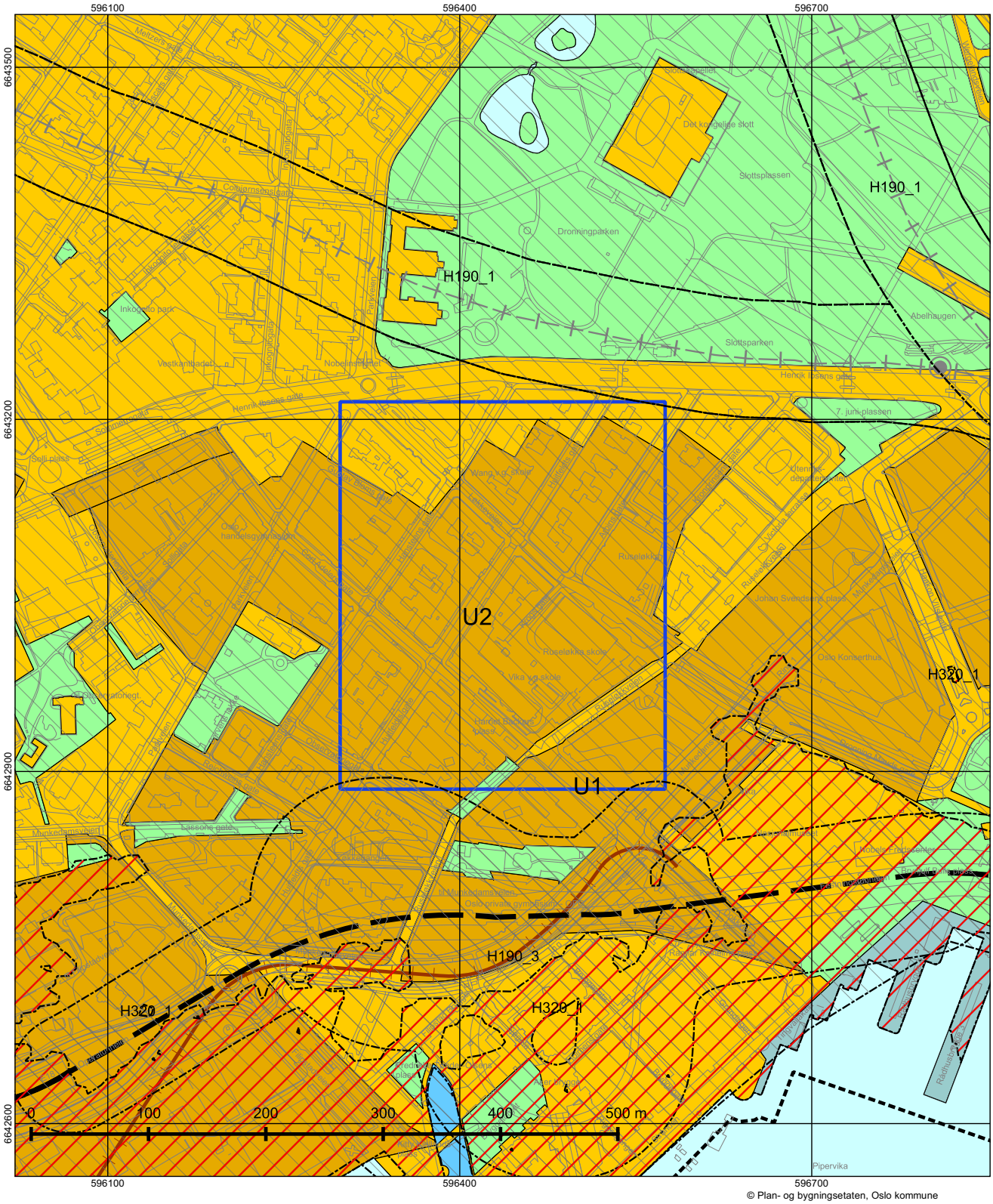
Dato: 27.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232946/ 86536750
Deres ref.: 41553/ MVB@MSNOP
Adresse: HUITFELDTS GATE 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/104

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232946/86536750
Deres ref.: 41553/ MVB@MSNOP

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



Oversiktskart

Adr.: Huitfeldts gate 14 D

Gnr bnr : 209 / 104



Dato: 27.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.07.2026
Kunde: Mats V. Lomsdal
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536750
Deres ref: 9359337

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 104.

Vi viser til bestilling av 24.07.2026 for eiendom gnr. 209, bnr. 104.

GNR. 209 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.1887.

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

320 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

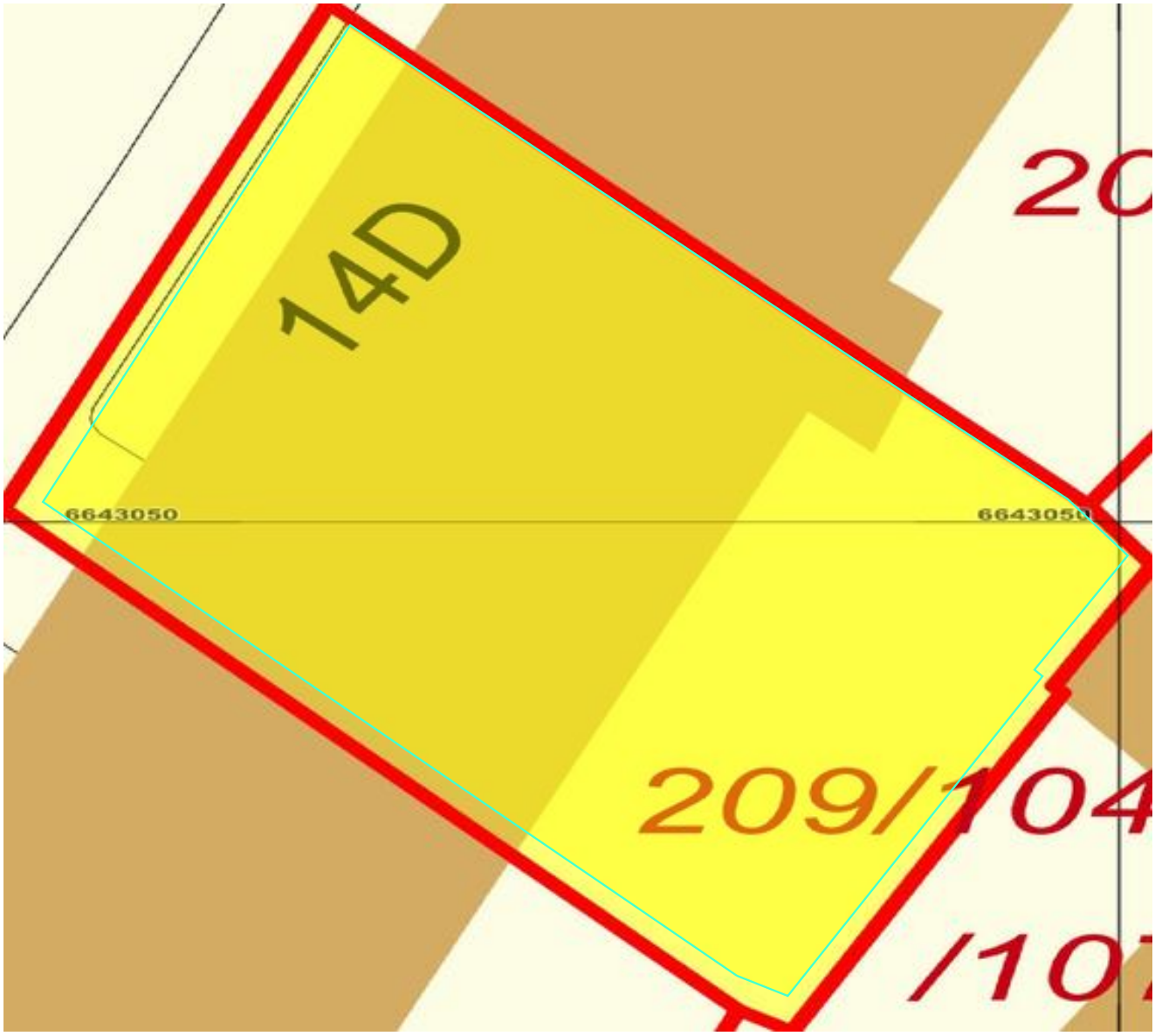
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

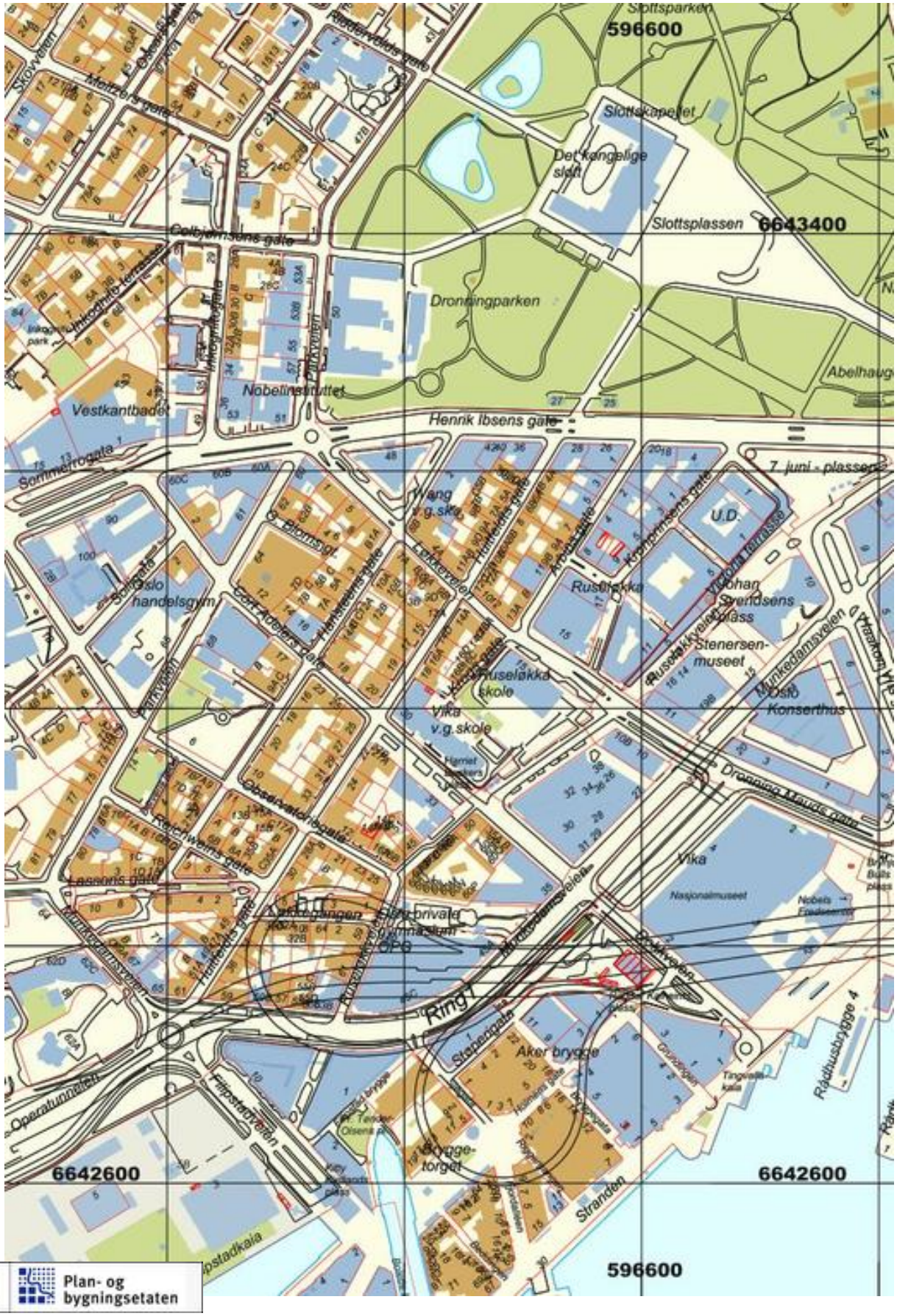
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten

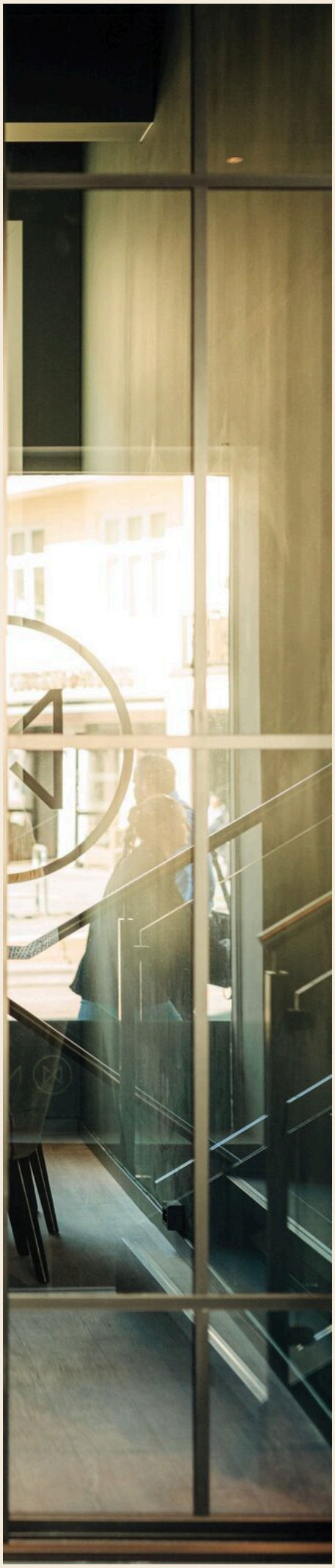

596600
Slottsparken
Slottskapellet
Det kongelige slott
Slottsplassen
6643400
Dronningparken
Abelhaugen
Nobelinstituttet
Vestkantbadet
Henrik Ibsens gate
Wang v.g.skole
U.D.
7. juni - plassen
Oslo handelsgym
Cort Adelers gate
Ruseløkka skole
Vika v.g.skole
Stenersen-museet
Munkedamsveien
Oslo Konserthus
Dronning Mauds gate
Vika
Nasjonalmuseet
Observatoriegata
Lassons gate
Ring 1
Aker brygge
Brygge-torget
Stranden
Rådhusbrygge 4
6642600
6642600
596600
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0443/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huitfeldts gate 14D 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Mats V. Lomsdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036