NORDVIK

# Huitfeldts gate 35C

0 soverom | 23 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Huitfeldts gate 35C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 30 | Om boligen |
| 41 | Nabolagsprofil |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 57 | Egenerklæringsskjema |
| 64 | Vedlegg |
| 113 | Andre vedlegg |
| 151 | Kontaktinfo |
| 154 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 157 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 158 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.02.2026









# Nøkkelinformasjon

Moderne og luftig studioleilighet i 3. etg. i klassisk bygård - Svært god takhøyde - Lave felleskost - Ingen dok.avgift

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 400 000,-** |
| Omkostninger | **9 149,-** |
| Totalpris | **3 488 960,-** |
| Fellesgjeld | **79 811,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 858,-** |
| BRA-i | **23 kvm** |
| Soverom | **0** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1892** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

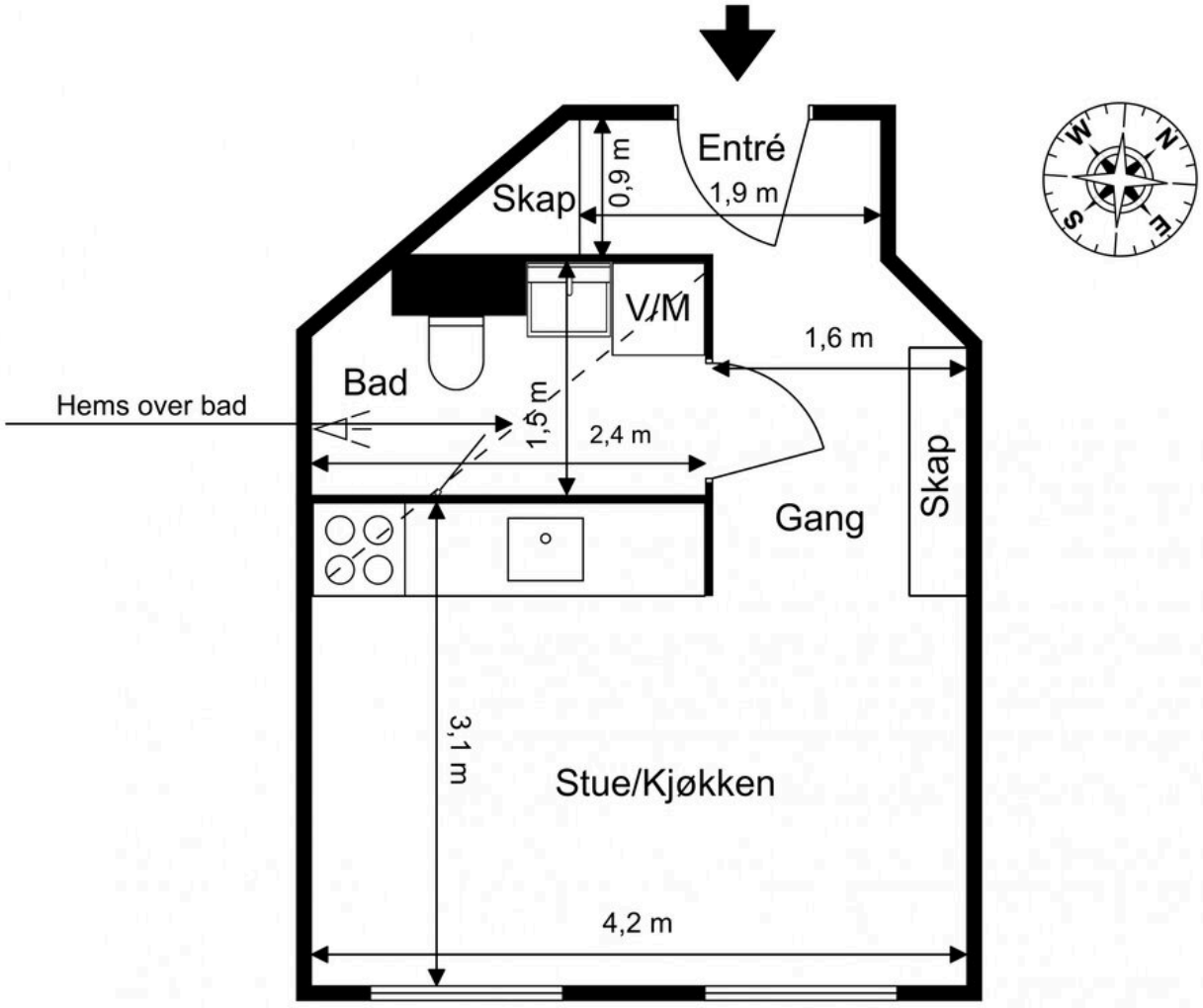
Velkommen til Huitfeldts gate 35C - En moderne og lys studioleilighet med svært god takhøyde (3,2 m i stue) og store vindusflater. Boligen oppleves svært luftig og inkluderer entré, stue/kjøkken, bad og sovehems med plass til dobbeltseng. Her bor man i et svært ettertraktet og sentralt boligområde med umiddelbar nærhet til Solli plass, Frogner og Tjuvholmen.

Høydepunkter:

- Studioleilighet i 3. etasje
- Velholdt med arealeffektiv planløsning
- Tidløst bad med opplegg for vaskemaskin
- Takhøyde på 3,2 m i stue
- Smart løsning for sovehems
- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene
- Kjellerbod på 3 kvm
- Ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Supersentral beliggenhet med nærhet til "alt"

# Huitfeldts gate 35C, 0253 Oslo

## 3. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Boligen har store vindusflater og en generøs takhøyde på 3,2 meter i stuen.



Boligen har store vindusflater og en generøs takhøyde på 3,2 meter i stuen.



Moderne og luftig studioleilighet i 3. etg. beliggende i en klassisk bygård.



Planløsning er arealeffektiv med plass til både sofagruppe og spisegruppe.






Lyst og flislagt bad med veggmontert WC, regndusj, servant og opplegg for vaskemaskin.


SAMSUNG


Sovehems med plass til dobbeltseng og GUA målt til ca. 5 kvm.







Områdebilde





Områdebilde

Områdebilde



# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0126/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Huitfeldts gate 35C, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 121, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Vikaquartalet Borettslag, org.nr. 991718656

**Selger**
Vilde Karoline Meinich Olvin

**Kjøpesum og omkostninger**
3 400 000,- (Prisantydning)
79 811,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 479 811,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 479 811,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 489 311,- (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**
3

**Antall soverom**
0

**Arealer**
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e).
Gitterløsning. Merket H306.
Gulvareal til sovehems målt til ca 5m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m).

**Innhold**
Entré
Velkommen inn! Boligen har en innbydende og funksjonell entré med praktisk garderobeløsning og gode oppbevaringsmuligheter. Her får du en ryddig og oversiktlig ankomst.

Stue | Kjøkken
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et sosialt og luftig oppholdsrom med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Den imponerende takhøyden på hele 3,2 meter forsterker romfølelsen og gir boligen et moderne og romslig preg.

Sovehems

Arealet er maksimalt utnyttet med en sovehems med et gulvareal på ca. 5 kvm. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord.

Bad
Lyst og flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredningen består av servant med ettgreps armatur fra Mora, hånd og regndusj armatur,  dusjhjørne med innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk.

Bod
Boligen disponerer en praktisk kjellerbod på ca. 3 kvm, som gir ekstra lagringsplass.

**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 TG2:
Vinduer og dører
TG2 gis grunnet alder, overflater vindu/entredør, innerdør til bad subber i gulvet, utvendig list kjøkken.

Kjøkken
TG2 gis grunnet skapfront til kjøkkeninnredningen subber mot oppvaskmaskin front.

Vannledninger
TG2 gis grunnet fordelerskap er ikke tilfredsstillende tettet om et rørbrudd skulle oppstå.

Våtrom: Bad - Overflater
TG2 gis grunnet overflate foring, overflater bad, missfarget silikonfuge.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
TG2 gis grunnet alder.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

**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/.

**Modernisering og påkostninger**
Bad: skiftet eksisterende termostat med ny, samt bryter og ramme.
Sikringsskap: skiftet eksisterende sikringer med nye jordfeilautomater likt mot likt.
Stue: skiftet defekt stikkontakt.
Deler av taket over hemsen ble reparert etter vannlekkasje fra leilighet i etasjen over.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Elektris utførte arbeidet den 20.01.2022. Bad: skiftet eksisterende termostat med ny, samt bryter og ramme. Sikringsskap: skiftet eksisterende sikringer med nye jordfeilautomater likt mot likt. Stue: skiftet defekt stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført elektrisk arbeid på anlegget i 2022, se punkt 4. Ikke noe kjennskap til annen kontroll.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av taket inne i leiligheten (over hemsen) ble reparert etter vannlekkasje fra leilighet i etasjen over i juli 2022. Dette ble håndtert av sameiets forsikringsselskap (Gjensidige).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Det ble utført elektrisk arbeid av Elektris i 2022 hvor eksisterende sikringer ble skiftet. Det ble også skiftet en stikkontakt som var defekt. Eksisterende termostat på badet ble erstattet med ny, samt bryter og ramme.

**Bygningssakkyndig**

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Takhøyder er målt til ca:
Entre: 2,52m
Bad: 2,14m
Stue: 3,17m

Vinduer med 2-lags glass.
Herdet glassdør til bad.
Vinduer fra 2007.
Innerdør med ukjent alder.

Kjøkken:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2007 og type Aster.
Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

Bad:
Flis på gulv 5cm x 5cm og 2,5cm x 2,5cm i dusjsone. Flis på vegger 5cm x 5cm og 2,5cm x 2,5cm i dusjsone. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.
Badet er fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Servant med ettgreps armatur fra Mora. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vannledninger:
Fordelerskap er plassert i bad ved vaskemaskin.
Stoppekran er plassert i fordelerskap og under servant på bad samt kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Vannrør i eksisterende bygg er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av bygget i 2007.

Elektrisk anlegg:
2022:
Bad: Skiftet eksisterende termostat til ny, samt bryter og ramme.
Sikringsskap: Skiftet eksiterende sikringer med nye jordfeilautomater likt mot likt.
Stue: Skiftet defekt stikkontakt.
Datert 20.01.2022, utført av Elektris AS

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

Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående fryser i stuen medfølger ikke.

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.

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 210 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 858,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, Brebånd fra Global Connect, kommunal avgifter, vaktmester, felles forsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 935 720,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 742 879,- pr. 2025
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**
Vikaquartalet Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991718656. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter

Forretningsfører er OBF.

Huitfeldts gate 35 har egen vaktmester: Per Eriksen i firmaet Clean Service AS.

Borettslaget har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.

**Forretningsfører**
OBF

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 79 811,-pr. 23.02.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 14501404986, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 277
Saldo per 23.02.2026: 158 888
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 28.02.2049 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 47 357
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 41 929

Lånenummer: 14501404994, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 23.02.2026: 1 169 936
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.05.2048 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 340 182
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 308 733

Lånenummer: 14501404978, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 269.2
Saldo per 23.02.2026: 2 646 071
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2048 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 771 640
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 698 269

Selger har nedbetalt sin andel fellesgjeld.
Men siden andelen også en seksjon i sameiet Huitfeldsgate 35 (seksjon 26 ) så har den en gjeld i tillegg på kr 66.293,-
Totalt kr 79.811,-.

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 6 695,- pr. 26.02.2026

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Det er tillatt med husdyrhold i den grad det ikke sjenerer naboene.
Hunder må bare luftes under tilsyn av eier. Bruk ikke gårdsrommet.
Eieren er ansvarlig for all skade et husdyr forvolder

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86495261/82277615

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 598 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.
Velkommen til visning!

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde på Vika - midt mellom sjøen og byens pulserende sentrum. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har alt hovedstaden har å by på rett utenfor døren.

Området byr på hyggelige gater, grønne parker og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og nisjebutikker.
Det er kort vei til både Frogner, Skillebekk og Vika med alt av servicetilbud, dagligvarebutikker, skoler og treningssentre. I umiddelbar nærhet finner du flotte grøntområder som Sommerfrydparken og Slottsparken, og det er hyggelig gangavstand til Tinker'n og Frognerparken.
For deg som liker en aktiv livsstil, ligger Frognerkilen kun en kort spasertur unna. Her finner du flotte tur- og sykkelstier langs sjøen, populære løperunder og fine treningsmuligheter i naturskjønne omgivelser.
Turveien strekker seg videre ut mot Bygdøy med badeplasser, friarealer og idylliske omgivelser - perfekt for både morgenjogg, sykkelturer og rolige søndagsturer langs vannet.

Kun få minutters gange unna ligger populære Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, badestrender, bryggepromenade og et stort utvalg av restauranter og kaféer.
Aker Brygge byr på et bredt spekter av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samt treningssentre og maritime opplevelser langs sjøkanten. Her kan du kombinere shopping, kaféliv og sjøutsikt året rundt.

Fra leiligheten har du også kort vei til Karl Johans gate, byens mest kjente handlegate - med et mangfold av butikker, kjøpesentre, spisesteder og kulturtilbud. Her finner du alt fra kjedebutikker til eksklusive forretninger, samt kinoer, teatre og øvrige opplevelser i sentrumskjernen.

I nærområdet ligger også det attraktive Sommerrokvartalet på Solli Plass, med hotell, restauranter, kulturscene og det gjenåpnede Vestkantbadet. Dette har blitt en levende møteplass for både beboere og besøkende.
Like ved finner du VIA-kvartalet, som binder området sammen med åpne passasjer, hyggelig torg, spennende serveringssteder, butikker og en moderne foodcourt.

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt. Trikkelinje 12 stopper kun ca. 200 meter fra boligen, og det er kort vei til buss i Observatoriegata (linje 21). Solli plass ligger få minutters gange unna med flere trikke- og bussforbindelser. Nationaltheatret stasjon, ca. 500 meter fra leiligheten, er et av byens viktigste kollektivknutepunkt med T-bane, tog, flytog samt et bredt utvalg av buss- og trikkelinjer. Her bor du med enkel tilgang til hele Oslo og resten av landet.

**Skoler og barnehager**
Se vedlagt nabolagsprofil.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger "bygningsanmeldelse" fra 20.09.1889. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. "Bygnigsanmeldelse" kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger brukstillatelse datert 17.09.2007 og sluttnotat (henleggelse) datert 2015 for ominnredning av kontor til leiligheter og loftsutbygging. Mangelen som hindrer utstedelse av ferdigattest er sluttrapport for avfallshåndtering.

Megler har ikke klart å tyde godkjente byggemeldte tegninger, innhentet fra plan og bygg. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

**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.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker:
Saksnr: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Saksnr: 201114210
Saken gjelder: SYKKELRUTE E18 DRAMMENSVEIEN. PARSELL RÅDHUSPLASSEN - LANGKAI GATA

Saksnr: 202204885
Saken gjelder: Trekanttomten, gnr. 209, Bnr. 506 m.fl.

Saksnr: 202458996
Saken gjelder: Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5

Saksnr: 202456609
Saken gjelder: Tjuvholmen allé 1 - 5 - Detaljregulering for påbygg kontor

Pågående byggesaker:
Huitfeldts gate 35A - installasjon av automatisk brannalarmanlegg og nødlys
Saksnummer: 202504314

Reichweins gate 8A - oppføring av balkong
Saksnummer: 202509791

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

301/209/121:
19.07.1888 - Dokumentnr: 900079 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:209 Bnr:245

14.12.2007 - Dokumentnr: 1035148 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1660
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1660
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1660
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1660
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/1660
Snr: 6

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1660
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1660
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1660
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1660
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1660
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1660
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1660
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/1660
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1660
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/1660
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1660
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1660
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1660
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1660
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/1660
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1660
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1660
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1660
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/1660
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1660
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/1660
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1660
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1660
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1660
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1660
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/1660
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1660
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/1660
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/1660
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/1660
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1660
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1660
Gjelder denne registerenheten med flere

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

## 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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 11 500,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk.*3 kr. 11 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 124 820,- 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. 3 900,-.

**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 27. februar 2026

**Megler**
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

**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.

# Huitfeldts gate 35C

Nabolaget Vika - vurdert av 312 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>611 elever, 35 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>508 elever, 26 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | 7 min<br>2.5 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| **Vika videregående skole** | 3 min |
| **Oslo Private Gymnasium**<br>167 elever, 9 klasser | 4 min<br>0.3 km |

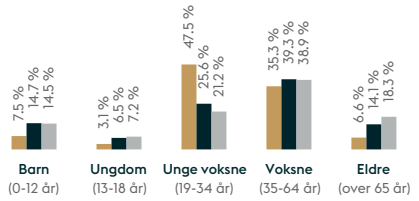
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Observatoriegata**<br>Linje 21 | 3 min<br>0.2 km |
| **Ruseløkka**<br>Linje 12 | 3 min<br>0.2 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 11 min<br>0.8 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 8 min<br>3.8 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ankerhagen barnehage (1-5 år)**<br>39 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Fjordbyen barnehage (1-5 år)**<br>67 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Studentenes Småbarnstue SiO (1...**<br>22 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Reichweins plass balløkke | 2 min |
| Ruseløkkveien balløkke | 2 min |
| Studio Jobbsprek | 5 min |
| SATS Solli plass | 6 min |

*«Gåavstand til sentrum og togstasjon»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Huitfeldts gate 35C
# 0253 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1899 |
| BRA: | 26 $m^2$ |
| BRA-i: | 23 $m^2$ |
| Rapportdato: | 25.2.2026 (Gyldig til 25.2.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 6 | 0 | 1 |

Supertakst

GNR: 209 BNR: 121 ANR: 5

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Huitfeldts gate 35C
0253 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40318

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Vegglampe bør festes/byttes for å forhindre skader i koblingsbokser og det kan oppstå berøringsfare.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | TG2 gis grunnet alder, overflater vindu/entredør, innerdør til bad subber i gulvet, utvendig list kjøkken. |
| Kjøkken | TG2 gis grunnet skapfront til kjøkkeninnredningen subber mot oppvaskmaskin front. |
| Vannledninger | TG2 gis grunnet fordelerskap er ikke tilfredsstillende tettet om et rørbrudd skulle oppstå. |
| Våtrom: Bad - Overflater | TG2 gis grunnet overflate foring, overflater bad, missfarget silikonfuge. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 gis grunnet alder. |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**25.2.2026**

Rapportdato
**25.2.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Vilde Karoline Meinich Olvin**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Mor til hjemmelshaver.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Huitfeldts gate 35C, 0253 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **209** | Bruksnr: | **121** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **5** | Leilighetsnr: | **H0306** | | |

Byggeår: **1899** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller. Standard på leiligheten er fra 2007 når bygget ble oppgradert. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,17m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,14m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2022 | El-arbeider utført av Elektris as. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **23** | **23**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, bad, stue/kjøkken. | **0** | **0** | **0** |
| **Kjellerbod** | **3** | **0** | **3**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **26** | **23** | **3** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket H306.

Gulvareal til sovehems målt til ca 5m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m).

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Herdet glassdør til bad.<br>Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer fra 2007.<br>Innerdør med ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| TG2:<br>Avflassing av maling på karmer/overflate entredør.<br>Utvendig belistning til ett av vinduene i kjøkken er løst/ikke festet.<br>Dør til badet går ikke helt opp da den subber mot gulvet i underkant. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Overflatebehandlinger anbefales.<br>Feste utvendig belisting anbefales for å unngå fuktproblem/kondens på vindu.<br>Justeringer/smøring anbefales. | |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Merknad: Det registreres bruksslitasje på gulv hvor det med tiden vil kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

TG2:
Skapfront under oppvaskkum subber mot dør til oppvaskmaskin.

TG1:
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Merknad: Det registreres eldre fuktskjolder på gulv under integrert kjøleskap.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2007 og type Aster.
Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Justering av fronter anbefales.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist. | |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger. | |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Takhøyder er målt til ca:<br>Entre: 2,52m<br>Bad: 2,14m<br>Stue: 3,17m | |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Røykvarsel er plassert i gang. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.<br>Avløpsanlegg i eksisterende bygg er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av bygget i 2007. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.<br>Avløpsanlegg i eksisterende bygg er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av bygget i 2007.<br>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.<br>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. | |

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.<br>Vannrør i eksisterende bygg er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av bygget i 2007. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|
| TG2:<br>Fordelerskap er ikke tilfredsstillende tettet om et rørbrudd skulle oppstå.<br><br>Beskrivelse:<br>Fordelerskap er plassert i bad ved vaskemaskin.<br>Stoppekran er plassert i fordelerskap og under servant på bad samt kjøkkenbenk.<br>Stoppekran fungerer som tiltenkt.<br>Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.<br>Vannrør i eksisterende bygg er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av bygget i 2007. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre feil i fordelerskap for å sikre at skapet er tett om en vannlekkasje fra rør skulle oppstå.<br>Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak. |

## 6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert entre.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

2022:
Bad: Skiftet eksisterende termostat til ny, samt bryter og ramme.
Sikringsskap: Skiftet eksiterende sikringer med nye jordfeilautomater likt mot likt.
Stue: Skiftet defekt stikkontakt.
Datert 20.01.2022, utført av Elektris AS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke kontrollerbart |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Ja |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det registreres dårlig innfesting til vegglampe i bad.
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Vegglampe bør festes/byttes for å forhindre skader i koblingsbokser og det kan oppstå berøringsfare.

## 6.8 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-IU** |
|---|---|

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.

## 6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

### Overflate

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |

Flis på gulv 5cm x 5cm og 2,5cm x 2,5cm i dusjsone. Flis på vegger 5cm x 5cm og 2,5cm x 2,5cm i dusjsone. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet er fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

TG2:
Fuktsvelling i fôring til badedør.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

**Anbefalte tiltak overflater**

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Servant med ettgreps armatur fra Mora. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken, bak sokkellist, under stekeovn mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- **Rom under terreng**
- **Balkong, terrasse, platting**

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vilde Karoline Meinich Olvin | 9578-5998-4-3564923 | 2026-02-25 09:35:45 |

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
25. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0126/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Huitfeldts gate 35C, 0253 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Vilde Karoline Meinich Olvin

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2020

**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: 90134534
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektris utførte arbeidet den 20.01.2022. Bad: skiftet eksisterende termostat med ny, samt bryter og ramme. Sikringsskap: skiftet eksisterende sikringer med nye jordfeilautomater likt mot likt. Stue: skiftet defekt stikkontakt.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Det ble utført elektrisk arbeid på anlegget i 2022, se punkt 4. Ikke noe kjennskap til annen kontroll.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Deler av taket inne i leiligheten (over hemsen) ble reparert etter vannlekkasje fra leilighet i etasjen over i juli 2022. Dette ble håndtert av sameiets forsikringsselskap (Gjensidige).

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det ble utført elektrisk arbeid av Elektris i 2022 hvor eksisterende sikringer ble skiftet. Det ble også skiftet en stikkontakt som var defekt. Eksisterende termostat på badet ble erstattet med ny, samt bryter og ramme.

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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: 14-0126/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Vilde Karoline Meinich Olvin** | **2026-02-25** |

Identifikasjon

Vilde Karoline Meinich Olvin

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Vikaquartalet Borettslag | | **Vår ref.:** | 491/5 | **Fødselsdato eier:** | 26.06.1996 |
| HUITFELDTS GATE 35 C | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0254 OSLO | | **Eiere:** | Vilde Karoline Meinich Olvin | | |
| **Organisasjonsnr:** | 991 718 656 | **Andelsnr:** | 5 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 858**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader borettslag | 548 |
| | Felleskostnader til 503 fordelt mellom andel 1-7 | 3 310 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 13 518 |
| Klient ajourf. lån: | 23 683 752,54 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 303 149 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14501404986, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 277
Saldo per 23.02.2026: 158 888
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 28.02.2049 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 47 357
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 41 929

Lånenummer: 14501404994, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 23.02.2026: 1 169 936
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.05.2048 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 340 182
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 308 733

Lånenummer: 14501404978, Oslofjord Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 269.2
Saldo per 23.02.2026: 2 646 071
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2048 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 771 640
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 698 269

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Knut Arne (Styreleder) Eriksen |
| Adresse: | Odins gate 21 |
| Postnr/-sted: | 0266 OSLO |
| E-post: | N/A |
| Webside: | www.vikaquartalet.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Vikaquartalet Borettslag | **Vår ref.:** | 491/5 | **Fødselsdato eier:** 26.06.1996 |
| HUITFELDTS GATE 35 C | **Type:** | Frittstående borettslag | |
| 0254 OSLO | **Eiere:** | Vilde Karoline Meinich Olvin | |

**Organisasjonsnr:** 991 718 656

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 13 518 | Andre inntekter: | 414 |
| Annen formue: | 6 695 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 570 000 |
| Andelsnr: | 5 | Partialobligasjonsnr: | 5 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1890 |
| Gårds/bruksnr: | 209/121, 209/255 |
| Bygningstype: | Bygård |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 86495261/82277615 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | SSBnr: | H0306 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BRA | 27 | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | | BTA | 32 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Borettslagsleilighet | P-rom | 23 |

Fasiliteter:

HUSDYRHOLD
Det er tillatt med husdyrhold i den grad det ikke sjenerer naboene.
Hunder må bare luftes under tilsyn av eier. Bruk ikke gårdsrommet.
Eieren er ansvarlig for all skade et husdyr forvolder.

IN-LÅN
OBS! 3 lån.
Vikaquartalet Borettslag har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 14501404986, 14501404994 og 14501404978.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.
Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget har ikke sikringsordning.

NØKLER
For bestilling av systemnøkler kan styret kontaktes.

TV OG BREDBÅND
Leilighetene leveres med bredbånd gjennom Telia ( Get ).Leiligheter som tihører Huitfeldtsgt har i tillegg kollektiv avtale for kabeltv.Telia kan kontakres på telefon 21 54 54 54 eller www.telia.no

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

PARKERING
Borettslaget har gateparkering.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vikaquartalet Borettslag | **Vår ref.:** | 491/5 | **Fødselsdato eier:** | 26.06.1996 |
| HUITFELDTS GATE 35 C | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0254 OSLO | **Eiere:** | Vilde Karoline Meinich Olvin | | |
| **Organisasjonsnr:** 991 718 656 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD
Leiligheter som tilhører Huitfeldtgt har avtale med Elite Service Partner AS om vaktmestertjenestene g renhold. Det treffes på mobil 404 34 575 og e-post eiendomsdrift@elite.as Leiligheter som tilhører Oservastoriegt 17 har vaktmest/renhold fra Rene Bygårder/Rene Trapper..

Annen informasjon:

# Vedtekter

# for

# Vikaquartalet BRL

datert mars 2007

§ 1

**Navn, forretningskontor, lagsform og formål**

Vikaquartalet BRL , med forretningskontor i Oslo kommune, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i Borettslagets eiendom.

Laget har dessuten til formål å drive virksomhet som har sammenheng med boretten.

Borettslaget eier seksjonene..... i Sameiet Vikaquartalet (heretter kalt Sameiet). Borettslaget er således en av flere sameiere i Sameiet. Laget og dets andelseiere er underlagt vedtekter og andre lovlige beslutninger i Sameiet.

§ 2

**Andeler – ansvar**

Andelene skal være på NOK 5000,- - kroner femtusen 00/100.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3

**Andelseiere**

Det skal knyttes en andel til hver bolig. Hver andelseier kan kun eie en en del, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene i Borettslaget og Sameiet, samt husordensregler for eiendommen.

Andelene registreres på lagets organisasjonsnummer i grunnbokens rettsregister for borettslagsandeler.

## § 4
## Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag,§4-4. - §4-7.

Etter lov om burettslag skal Oslogårder 2 ANS kunne fortsette som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og leie ut boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje. Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

## § 5
## Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Andel videresolgt av Oslogårder 2 ANS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning, ref. brl § 4-5.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

## § 6

## Overlating av bruk

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

(2) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken eller del av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5)Oslogårder 2 ANS kan leie ut uavhengig av dette, jf. § 4 andre ledd i disse vedtekter.

## § 7
## Vedlikehold

**Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Andelseier har i forhold til borettslaget samme vedlikeholdsplikt for boligen, som øvrige seksjonseiere i Sameiet har for sine seksjoner. Det innebærer at den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, herunder innvendige flater på balkong/terrasse. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

**Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal sørge for at lagets seksjoner i Sameiet holdes i orden i samsvar med Sameiets vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal gjennom sameiets besluttende organer sørge for at felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, holdes ved like av Sameiet i samsvar med Sameiets vedtekter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) På samme måte skal Borettslaget gjennom sameiets besluttende organer sørge for at Sameiet også vedlikeholder og om nødvendig skifter ut vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget og Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at Borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## § 8
## Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for Borettslagets felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av Borettslaget. Borettslagets felleskostnader til Sameiet følger sameiets fordelingsnøkkel, jfr § 3 i Sameiets vedtekter.

## § 9

## Mislighold, salgspålegg og fravikelse

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22.

Medfører andelseierens eller andre brukeres oppførsel fare for ødeleggelse eller skade, eller er andelseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige beboere kan styret kreve fravikelse fra boligen i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens kap 13, jfr borettslagslovens § 5-23.

## § 10

## Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
Lederen velges særskilt for 2 år av gangen.
Funksjonstiden til de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene trer ut etter første driftsår. De uttredende kan gjenvelges.
Styret kan velge i sin midte nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

## § 11

## Styrets vedtak

Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.
Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to av dem stemmer for vedtaket.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingens samtykke, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer fatte beslutning om noe som faller inn under burettslagslova § 8-9. Da borettslaget er en del av Sameiet VikaQuartalet, må dog vedtak etter en rekke av disse bestemmelser fattes i sameiemøtet.

## § 12

## Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

## § 13

## Forretningsførsel

Styret inngår og sier opp avtale om forretningsførsel.

## § 14

## Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

## § 15

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret

2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. Vedtektenes § 8.

4. Eventuell godtgjøring til styret.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 16**

**Møteledelse og avstemming**

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller enkelte bestemmelser i disse vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

**§ 17**

**Revisor**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

**§ 18**

**Representasjon på sameiermøte**

Så fremt annet ikke besluttes i styret eller generalforsamling har styreleder fullmakt til å representere og stemme på vegne av borettslaget på sameiermøter i Sameiet. Borettslaget kan ha like mange fullmektiger som antall seksjoner laget eier. Andelseiere som ønsker å møte på

sameiermøte har uansett møte, talerett og stemmerett på sameiermøtet i samsvar med Sameiets vedtekter, og har automatisk fullmakt for seksjonen knyttet til andelen.

**§ 19**

**Endringer av vedtektene**

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§ 20**

**Forholdet til lov om borettslag**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i ny lov om borettslag av 6 juni 2003 nr 39 (i kraft 15 august 2005).

*** *** *** ***

Oslo, mars 2007

**Husordensregler for Borettslaget Vika Qvartalet, sameie Huitfeldts gate 35 og sameie**
**Observatoriegate 17.**

**1. Styrets ansvar og fullmakter**
Husordensreglene er utformet av gårdens styre. Reglene skal suppleres av styret i den
utstrekning dette måtte være nødvendig for å klargjøre og utdype dem.

Styret har det daglige tilsyn med at ordensreglene overholdes.

**2. Bruk av fellesrom og fellesarealer**
Beboerne skal påse at inngangsdører til trappeoppganger alltid holdes låst.

Hage, gårdsrom, port, trappeoppganger, kjellerganger og annet skal ikke benyttes som
lagringsplass for beboernes private eiendeler og søppel.

Sykler skal plasseres ved sykkelstativ i bakgård. Sykler som ikke jevnlig brukes skal plasseres i ”sykkelboden” eller i eierens bod i kjelleren.

Dører og vinduer i kjellerganger og trappeoppganger skal alltid holdes lukket om natten. Om en andelseier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter han å påse at det blir lukket igjen.

**3. Renhold og stell av fellesarealer**
Alle beboere er tjent med at gårdens fellesrom og fellesarealer fremstår i rengjort og ryddig stand. Beboerne oppfordres derfor til å ta et felles ansvar, ikke bare i forhold til egen leielighet, med også til felles arealer, gårdsrom, portrom og hage gjennom fjerning av tilfeldig søppel, omsorg for beplantning og hage.

Renhold av hovedoppganger og baktrapper, gårdsrom, fjerning av tagging samt stell av hage er et fellesansvar og utføres av de som styret engasjerer til arbeidet.

Avfall skal sorteres og kastes i de ulike beholderne for papir og restavfall. Glass skal ikke kastes i gårdens beholdere, men fraktes til en av de tre glass containerne ved Ruseløkkveien, Parkveien og Vikatorvet.

Det er forbudt å sette igjen møbler og kasserte pappesker i gang eller ved søppelkasser.
Slikt avfall må den enkelte selv sørge for at blir bortkjørt.

Bortkjøring av hensatt avfall vil bli belastet den enkelte etter regning.

**4. Bruk av egen leilighet**
Vis hensyn.

Dersom man planlegger selskap, vedlikeholdsarbeider og annet som vil føre til høyere
støynivå enn normalt, skal naboene underrettes i god tid. Hvis naboene har

innvendinger bør man ta spesielt hensyn til dette – eventuelt utsette arrangementet. Man skal spesielt prøve å holde et lavt lydnivå etter kl 23.

Fremleie skal godkjennes av styret.

**5. Bruk av balkong**
Det er ikke tillatt å grille på balkong. Forbudet gjelder uansett grilltype.
Balkonger skal holdes ryddige slik at de ikke er til visuell sjenanse for øvrige beboere.
Fra kl. 23:00 skal ikke balkong benyttes slik at det bryter med omgivelsenes nattero.

**6. Husdyrhold**
Det er tillatt å holde husdyr i den utstrekning dette ikke sjenerer naboene.

Hunder må bare luftes under tilsyn av eier. Bruk ikke gårdsrommet.

Eieren er ansvarlig for all skade et husdyr forvolder. Dersom dyret er til sjenanse, bør de som føler seg sjenert først ta saken opp med eieren personlig. Hvis situasjonen ikke
bedrer seg, skal saken meldes skriftlig til styret.

**7. Brudd på husordensreglene**
Andelseierne blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår på fellesarealer som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han
er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, fremleiere eller andre personer han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved brudd på ordensreglene skal den/de som føler seg sjenert, melde saken skriftlig til
styret. Styret tar personlig kontakt med den/de som har overtrådt reglene.

Hvis situasjonen ikke bedrer seg, beslutter styret hvordan saken skal behandles videre.

Oslo, 22.05.19
Styret



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Vikaquartalet Borettslag**

**generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 03.06.2025, kl 17:00

Sted: hos OBF ,Valle Visjon, Innspurten 11 C

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styreledelse@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Vikaquartalet Borettslag tirsdag 03.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Generalforsamling i Vikaquartalet Borettslag

Tirsdag 03.06.2025, kl 17:00
hos OBF ,Valle Visjon, Innspurten 11 C

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Vikaquartalet Borettslag

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med totalt kr 65.000,-

( kr 50.000,- til styreleder (iht. avtale og generalforsamlingsvedtak)og kr 7.500,- til hver av styremedlemmene).

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Maud Bergmann og Mia Qvigstad Kroke

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vramedlemmer som har fullført sin periode: Emilie Størvold Damås

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.05.2025

Styret i Vikaquartalet Borettslag

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Mia Qvigstad Kroken
Styremedlem, Maud Bergmann
Varamedlem, Emilie Størvold Damås

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Vikaquartalet Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Mia Qvigstad Kroken
Styremedlem, Maud Bergmann
Varamedlem, Emilie Størvold Damås

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på e-post: styreledelse@gmail.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Vikaquartalet Borettslag

Vikaquartalet Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991718656. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Obervatoriegata 17:Det er inngått avtale med Elite Service Partner as om vaktmestertjenestene. De treffes på mobil 404 34 575 og e-post eiendomsdrift@elite.as.

Huitfeldts gate 35 Sameie har egen vaktmester: Per Eriksen i firmaet Clean Service AS.

Eriksen kan treffes på tlf 900 54 388 og epost per.eriksen@cleanservice.no. Daglig leder

Espen Johansen: tlf 982 63 849.

## Bredbånd, kabel-tv

Observatoriegata 17 : Bredbånd gjennom Telia . Telia kan kontaktes på telefon 21 54 54 54 eller www.telia.no

Huitfeldts gate 35 : Sameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.

Ved problem med bredbånd, kabel-TV eller valg av pakke må seksjonseier ta kontakt

med Telia direkte: 92405050.

## Nøkler, skilt

For bestilling av systemnøkler kan styret kontaktes.

## Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Boligselskapet er ansvarlig innen fellesområder.husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i VikaQuartalet Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til VikaQuartalet Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86495261/82277615.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Se årsmeldinger for Huitfeldts gate 35 Sameiet og Observatoriegate 17 Sameie.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt både digitale og fysiske møte og behandlet ordinære styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, nytt ringetablå, div. kjeller/rotter, ventilasjon mm.

23.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Vikaquartalet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



# Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 470 216 | 1 309 576 | 1 325 783 | 1 294 905 |
| **Sum** | | **1 470 216** | **1 309 576** | **1 325 783** | **1 294 905** |
| | | | | | |
| **Sum** | | **1 470 216** | **1 309 576** | **1 325 783** | **1 294 905** |
| | | | | | |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 75 576 | 77 516 | 69 500 | 71 800 |
| Lønn og honorar | 3, 4 | 102 690 | 45 640 | 45 640 | 91 618 |
| Vedlikehold | 5 | 0 | 9 011 | 0 | 0 |
| Eksterne tjenester | 6 | 573 952 | 519 887 | 663 840 | 718 700 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 0 | 1 240 | 0 | 0 |
| Brensel og strøm | | 0 | 139 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 7 024 | 9 981 | 10 000 | 0 |
| **Sum** | | **759 242** | **663 413** | **788 980** | **882 118** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **710 974** | **646 163** | **536 803** | **412 787** |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 372 104 | 308 665 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **1 083 078** | **954 828** | **536 803** | **412 787** |
| | | | | | |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 8 | 4 017 | 2 367 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 464 097 | 434 649 | 415 890 | 349 456 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-460 080** | **-432 282** | **-415 890** | **-349 456** |
| | | | | | |
| **Årsresultat** | **10** | **622 999** | **522 546** | **120 913** | **63 331** |
| | | | | | |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -2 332 870 | -169 708 | -109 642 | -71 679 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | 1 746 680 | -308 665 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **36 808** | **44 173** | **11 271** | **-8 348** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 16 | 6 435 000 | 6 435 000 |
| Bygninger | 16, 17 | 36 465 000 | 36 465 000 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel i sameie | 12 | 7 133 | 0 |
| **Sum anleggsmidler** | | **42 907 133** | **42 900 000** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 15 233 | 1 597 |
| Til gode av forretningsfører | | 0 | 100 |
| Andre fordringer | | 39 935 | 0 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 72 606 | 116 255 |
| Innestående på særvilkår | 13 | 7 150 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **134 924** | **117 952** |
| **SUM EIENDELER** | | **43 042 057** | **43 017 952** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 14 | 95 600 | 95 600 |
| Annen egenkapital 1.1 | | 4 995 165 | 4 472 619 |
| Årets resultat | 10 | 622 999 | 522 546 |
| **Sum egenkapital** | | **5 713 763** | **5 090 765** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 15 | 4 297 570 | 6 533 407 |
| IN-innbetalinger | 15 | 19 815 618 | 18 061 806 |
| Andel langs.gjeld sameier m/pant | 11 | 322 759 | 419 792 |
| Borettsinnskudd | | 12 870 000 | 12 870 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **37 305 948** | **37 885 005** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 6 978 | 1 120 |
| Skyldig off. myndigheter | | 13 495 | 0 |
| Påløpne renter | | 1 874 | 41 062 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **22 347** | **42 182** |
| **Sum gjeld** | | **37 328 294** | **37 927 187** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **43 042 057** | **43 017 952** |

Oslo 31.12.24
Styret i Vikaquartalet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Knut Arne (Styreleder) Eriksen<br>Styreleder | Mia Qvigstad Kroken<br>Styremedlem | Maud Bergmann<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 800 256 | 800 268 | 800 251 | 875 570 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 544 284 | 394 614 | 415 890 | 347 656 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 75 676 | 114 694 | 109 642 | 71 679 |
| 3690 Andre inntekter | 50 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 470 216** | **1 309 576** | **1 325 783** | **1 294 905** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 11 188 | 21 294 | 10 000 | 12 000 |
| Forretningsførerhonorar | 33 690 | 33 192 | 34 500 | 34 800 |
| Annen regnskapsførsel | 30 699 | 23 030 | 25 000 | 25 000 |
| **Sum** | **75 576** | **77 516** | **69 500** | **71 800** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 90 000 | 40 000 | 40 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 5 640 | 5 640 | 11 618 |
| **Sum** | **102 690** | **45 640** | **45 640** | **91 618** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det er utbetalt mer i styrehonorar enn vedtatt for 2023 - 2024.
Det er foreslås at dette anses som forskudd på honoraret 2024-205, slik at dette vil gå til fradrag på det som er betalt for mye.

## Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 9 011 | 0 | 0 |
| **Sum** | **0** | **9 011** | **0** | **0** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6300 Endring egenkapital i 509 og 503 | 573 952 | 519 887 | 663 840 | 718 700 |
| **Sum** | **573 952** | **519 887** | **663 840** | **718 700** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 1 308 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 910 | 874 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 3 090 | 4 315 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 3 024 | 3 484 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| **Sum** | **7 024** | **9 981** | **10 000** | **0** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 3 480 | 2 367 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 537 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **4 017** | **2 367** | **0** | **0** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8143 Lånenr 1450.14.04986 | 20 489 | 18 803 | 17 709 | 16 527 |
| 8144 Lånenr 1450.14.04994 | 141 277 | 126 021 | 120 540 | 127 592 |
| 8145 Lånenr 1450.14.04978 | 302 331 | 289 825 | 277 641 | 205 337 |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sum | 464 097 | 434 649 | 415 890 | 349 456 |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **75 770** | **31 597** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 622 999 | 522 546 |
| Avdrag langsiktig lån | -2 235 837 | -101 750 |
| Annen langsiktig gjeld | 1 656 780 | -376 623 |
| Endring av aksjer/andeler | 7 133 | 0 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **36 808** | **44 173** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **112 578** | **75 770** |

## Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Borettslaget har bokført sin andel av egenkapitalen i Sameiene Huitfeldts gate 35 (503) som gjeld.
Borettslagets andel er henholdsvis 237/1660 av Sameie Huitfeldts gate 35, som utgjør kr 322 759.
Borettslaget eier 237/1660 andeler av Sameiet Huitfeldts gate 35 og har proratarisk ansvar for den samlede gjeld i sameiet kr 2 740 666 som utgjør kr 391 367.

## Note 12 - Andel i sameie

Borettslaget har bokført sin andel av egenkapitalen i Sameie Observatoriegaten 17 (509) som gjeld. Balansen i årsregnskapet 2024 av Sameie Observatoriegaten 17 (509) viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Borettslagets andel er henholdsvis 528/1472 av Observatoriegaten 17, som utgjør - kr 7 133. Borettslaget eier 528/1472 andeler av sameiet Observatoriegaten 17 og har proratarisk ansvar for den samlede gjeld i sameiet kr 722 368 som utgjør kr 259 113.

## Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 7150 i bundne skattetrekksmidler

## Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler a kr 5 000.

## Note 15 - Lån

| Kreditor: | Oslofjord Sparebank | Oslofjord Sparebank | Oslofjord Sparebank |
|---|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **14501404978** | **14501404994** | **14501404986** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2016 | 2016 | 2016 |
| Rentesats: | 7.65 % | 7.65 % | 7.65 % |
| Betingelser: | SO 354824 | SO 354824 | SO 354824 |
| Beregnet innfridd: | 30.07.2048 | 30.05.2048 | 28.02.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 12 792 000 | 5 885 100 | 822 900 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 371 238 | 1 892 690 | 269 479 |
| Avdrag i perioden: | 1 678 283 | 450 676 | 106 878 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **2 692 955** | **1 442 014** | **162 601** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 444 514 | 1 307 177 | 148 264 |
| Andelssaldo 01.01: | 12 006 589 | 5 324 926 | 727 129 |
| Innbetalt IN i perioden: | 1 605 398 | 420 364 | 100 155 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 259 417 | 91 139 | 21 055 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **13 352 570** | **5 654 151** | **806 229** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **16 045 525** | **7 096 165** | **968 830** |

## Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14501404978 | 1 | 1 103 364 | 1 103 364 |
| | 1 | 972 456 | 972 456 |
| | 1 | 617 136 | 617 136 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14501404986 | 1 | 66 621 | 66 621 |
| | 1 | 58 717 | 58 717 |
| | 1 | 37 263 | 37 263 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14501404994 | 1 | 487 965 | 487 965 |
| | 1 | 430 071 | 430 071 |
| | 1 | 272 929 | 272 929 |
| | 1 | 251 049 | 251 049 |

## Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som er bokført med en verdi på kr 42 900 000. I tillegg er borettsinnskuddet sikret med pant i eiendommen med kr 12 775 000. Resterende kr 95 000 av borettsinnskuddet vil bli pantesikret.

## Note 16 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 42 900 000 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 42 900 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 42 900 000 |

Antatt levetid i år :

## Note 17 - Bygninger

Vikaquartalet Borettslag har gårds- og bruksnummer 209/121 seksjon 14,15,16,17,26,27,28 samt gårds og bruksnummer 209/255 seksjon 1,5,6,7,8,11,13,14,15,21,23,29. Eiendommen hører til i Oslo kommune. Andelene i sameiene ble anskaffet i 2007 for 42 900 000.

Resultat og balanse med noter for Vikaquartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Vikaquartalet Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.) | 08.05.2025 |
| Styremedlem | Maud Bergmann (sign.) | 08.05.2025 |
| Styremedlem | Mia Qvigstad Kroken (sign.) | 07.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Vikaquartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vikaquartalet Borettslag som viser et overskudd på NOK 622 999. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 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.



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

Verifisert av
SIGNICAT
08.05.2025

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 08. mai 2025
**MPR Revisjon AS**

Terje Brevik
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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



Verifisert av
SIGNICAT
08.05.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***Brevik, Terje***

bankID

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

*08.05.2025 12:20:37*

**Signaturmetode**

*Norwegian BankID*

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vikaquartalet Borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00 - hos OBF ,Valle Visjon, Innspurten 11 C.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Vikaquartalet Borettslag

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 6 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Maud Bergmann valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det foreslås å honorere styret med kr. 65 000,-

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 65 000,-

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**
Kun til informasjon

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Maud Bergmann og Mia Qvigstad Kroke

**Vedtak:**
Maud Bergmann og Olav Guillon Riseth ble valgt for 2 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Vramedlemmer som har fullført sin periode: Emilie Størvold Damås

**Vedtak:**
Ingen valgt

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.15

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Maud Bergmann

Styremedlem, Olav Guillon Riseth

## Protokoll for Vikaquartalet Borettslag

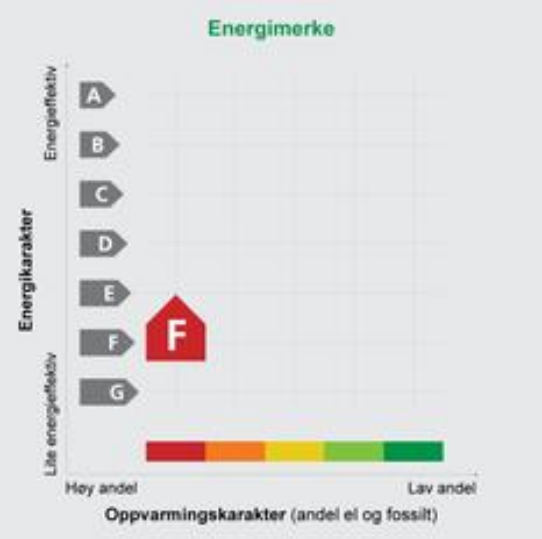
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.) | 30.06.2025 |
| Protokollvitne | Maud Bergmann (sign.) | 27.06.2025 |

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Huitfeldts gate 35 C, |
| Postnr | 0253 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 5 / |
| Gnr. | 209 |
| Bnr. | 121 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1143728 |
| Dato | 10.06.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Marte Mjelde |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1899 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 23 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Huitfeldts gate 35 C,
Postnr/Sted: 0253 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 10.06.2020 13:42:37
Energimerkenummer: A2020-1143728
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marte Mjelde

Gnr: 209
Bnr: 121
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Bygningsanmeldelse

angaaende

for Matr.-No.

Indleveret

Attesteret

Christiania

Bygningsanmeldelse

Christiania den 27de August 1888

For Stadsingeniøren

# Ekspedisjons-Dokument

angående: Innr. vannklosettrom

på eiend.nr. 36 Holtfeldtsgate

Innlevert 4. juni 1937 Ansøkt 23/2.37

Overtrådt Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-6-1937.

E. Sperrevohn

I. V.

GNR/VN.

Adr: 36 Holtfeldtsgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Vedlagte regler for innredning av vannklosettrom

må følges.

Oslo helseråd den 11. juni 1937.

Efter bemyndigelse

Mel Thue

V.d. til underskrift.

Oslo 12. juni 1937 E. Sperrevohn

Avgjort dag.

534/1920

Byfogdens Expedition

Lm 17820 A 2

517/1920

**Expeditions-Dokument**

angaaende gaardsrøkn

paa Matr.No. 84 Hvitfeldtsgaden

indkommet 18 Mai 1920 Afgjørelse 27/5 20

Overmandet Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grandens Matr.No. Grandens og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-krævede Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Dokumenter, cfr. § 18 ~~samt Kaag og Klosetsamt til Afgivelse af de i § 26 omhandlede Dokumenter.~~

Kristiania den 20/5 20.

p. Byfogden

534/1920 (Duplikatet sendt havnevæsenet 27/5-20)

991/1920 I følge skjøde lyst 19/7 18 maa ikke paa nogen del av eiendommen opføres arbeidslokale, pakhus, fabrik eller i det hele tat nogen anlegg som av røk, støi eller lukt kan genere for omkringliggende.

534/20 Kr. 25-5-20

Hilsaaen

e.f.

534/20 Overmandes Byfogden, underdanigst til tilbakesendelse.

27/5 20

p. Byfogden

OSLO KOMMUNE
Byggingskontrollen
Trondheimsvn. 5 III. Tlf. 417700

Melding om ferdig byggearbeid.

| Arbeidssted | Matr.nr. | U.nr. |
| --- | --- | --- |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

Byggherre:

[illegible]

Ansvarshavende:

[illegible]

Dato

[illegible]

Arbeidets art:

[illegible]

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe å bemerke med hensyn til de byggingsmessige forhold.

Dato Underskrift

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innredning bad.

på matr.nr. 35 Huitfeldts gate.

Innlevert [illegible] Attestup 18/5 42

SD/FK

Gnr: 35 Huitfeldts gt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Meldings anbefalles.
Arbeidet er allerede utført.
Ikke noe å bemerke.
Oslo Helseråd den 12.mai 1942.
Etter fullmakt :

[illegible]

[illegible] til innstilling
Oslo 15 mai 1942

Godkjennes. Anvisning må sendes inn når arbeidet er ferdigstillet.

Oslo 16/5-42

15/5 42

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Dato: 28.01.2019

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbeh.: | Arkivkode: |
|---|---|---|---|
| ØISTEIN SKYBERG | 201813480-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Simen Ellingsen Madsen | 531 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 35B | Eiendom: | 209/121/0/0 |
| Tiltakshaver: | MAGNUS LEIRFALL | Adresse: | HUITFELDTS GATE 35 B, 0253 OSLO |
| Søker: | ØS KONSULT AS | Adresse: | Tverråsen 44, 1397 NESØYA |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Huitfeldts gate 35 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 25.01.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MAGNUS LEIRFALL, HUITFELDTS GATE 35 B, 0253 OSLO, Magnus@smida.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bjørn Authén siv.ark.
Løkkeveien 28
1368 STABEKK

Dato: 17 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413710-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 35 | Eiendom: | 209/121/0/0 |
| Tiltakshaver: | Oslogårder KS v/ Peter Linnerud | Adresse: | P.b. 1877 Vika, 0122 OSLO |
| Søker: | ARKITEKTteam AS v/ Størker Svendsen | Adresse: | Geitmyrs veien 27, 0171 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## BRUKSTILLATELSE - HUITFELDTS GATE 35

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

**Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.**

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.10.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

**Kopi til:**
Oslogårder KS v/ Peter Linnerud, P.b. 1877 Vika, 0122 OSLO, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:**
**Fra:**
**Saksbehandler: Lise Tell**

**Dato: 05.08.2015**

**Saksnr: 200413710-30**

# SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
## Huitfeldts gate 35 A-B-C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| X | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Agnmeldelse
Regning

Vp. 777
1934.
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående bad.
på eiend. nr. 35 Hultfeldtgt.
innkrevet 30 april 1934 Attestert 2/6 34

Bemerkninger Oslo helseråd

Oslo den 30te april 1934.

A. Kittelsen

GM/VM.

Ad: 35 Hultfeldtgate, jnr. 682/34.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo helseråd den 4. mai 1934.

Efter bemyndigelse

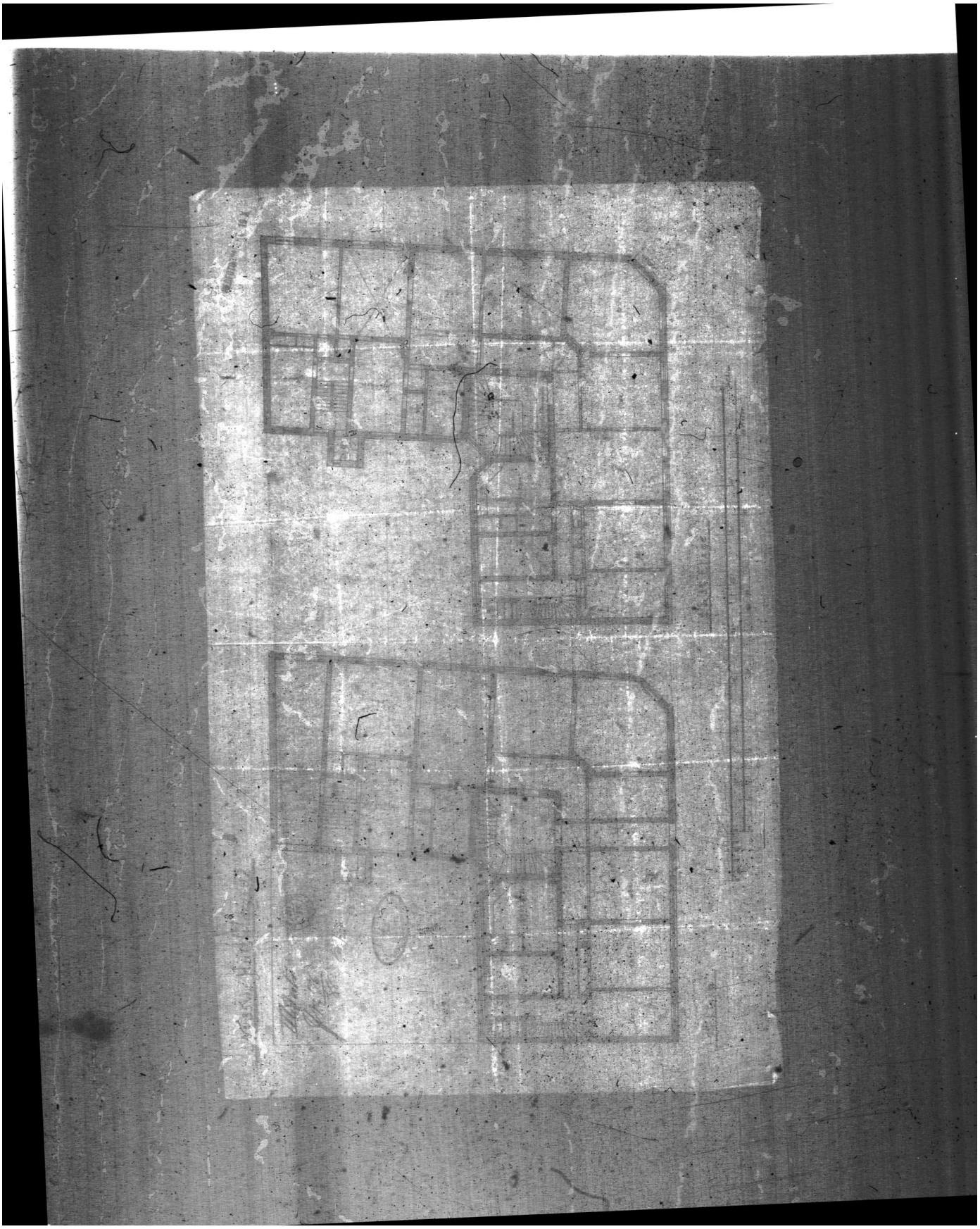
Alfred Sundt

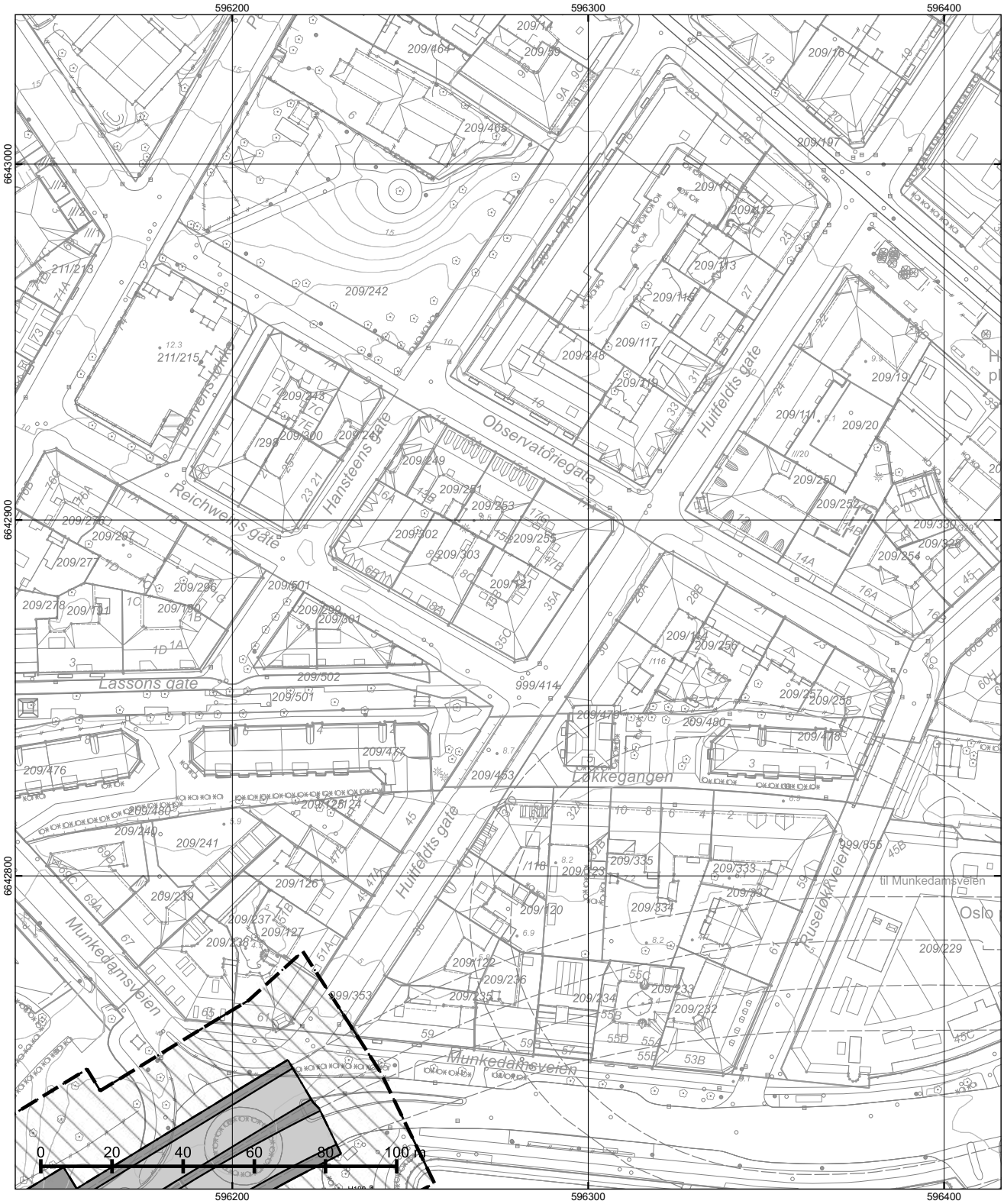
Bygningsavdelingen
mottatt 3 MAI 1934

V. d. til innstilling
Oslo 7/5. 34.
Christensen.

Innstilles til godkjennelse. Fradrag for leie anbefales godkjent som arbeidsbesparende for arbeidet.

7/5 34
Arbeidsinnstilling






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

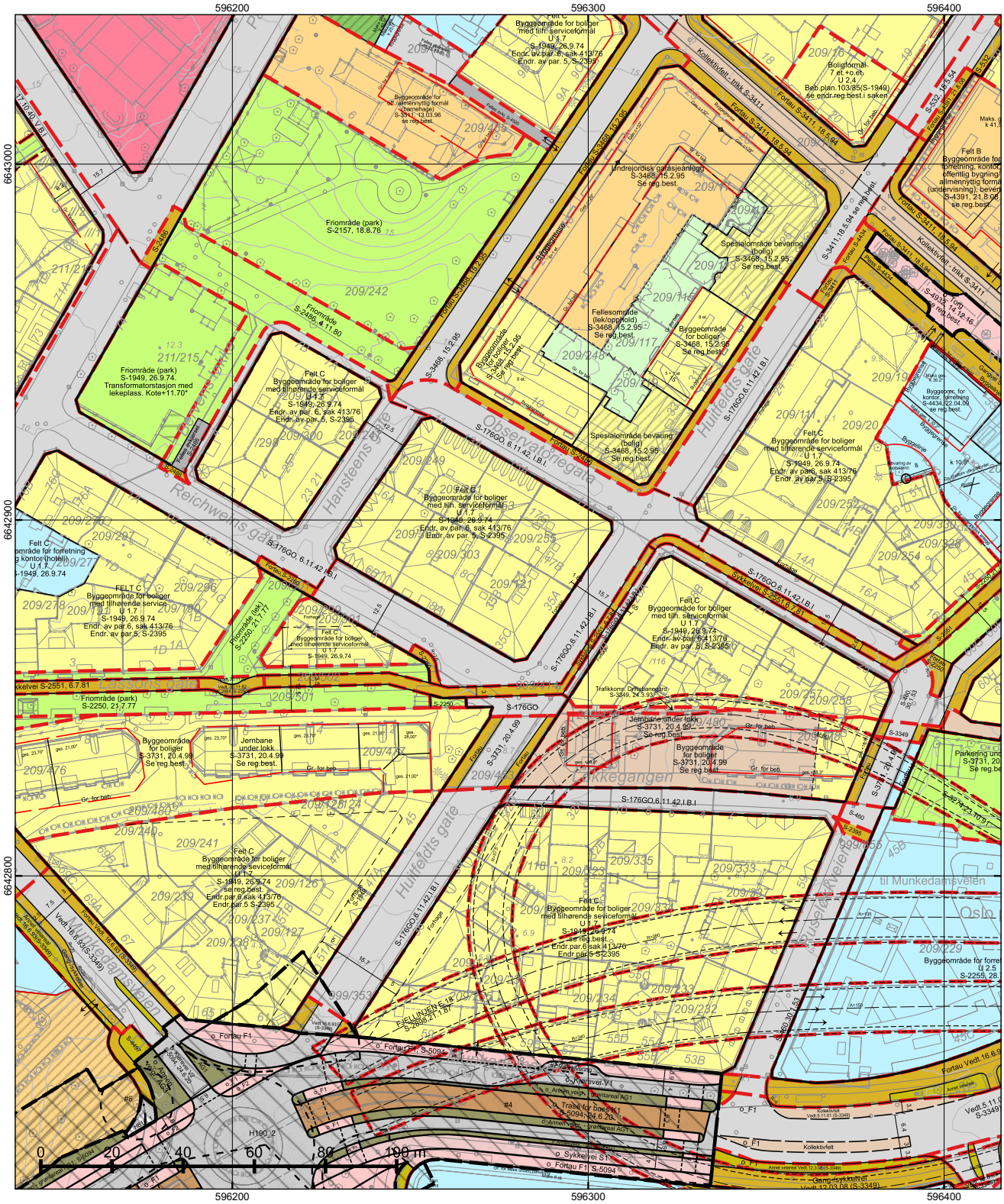
## Reguleringskart

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

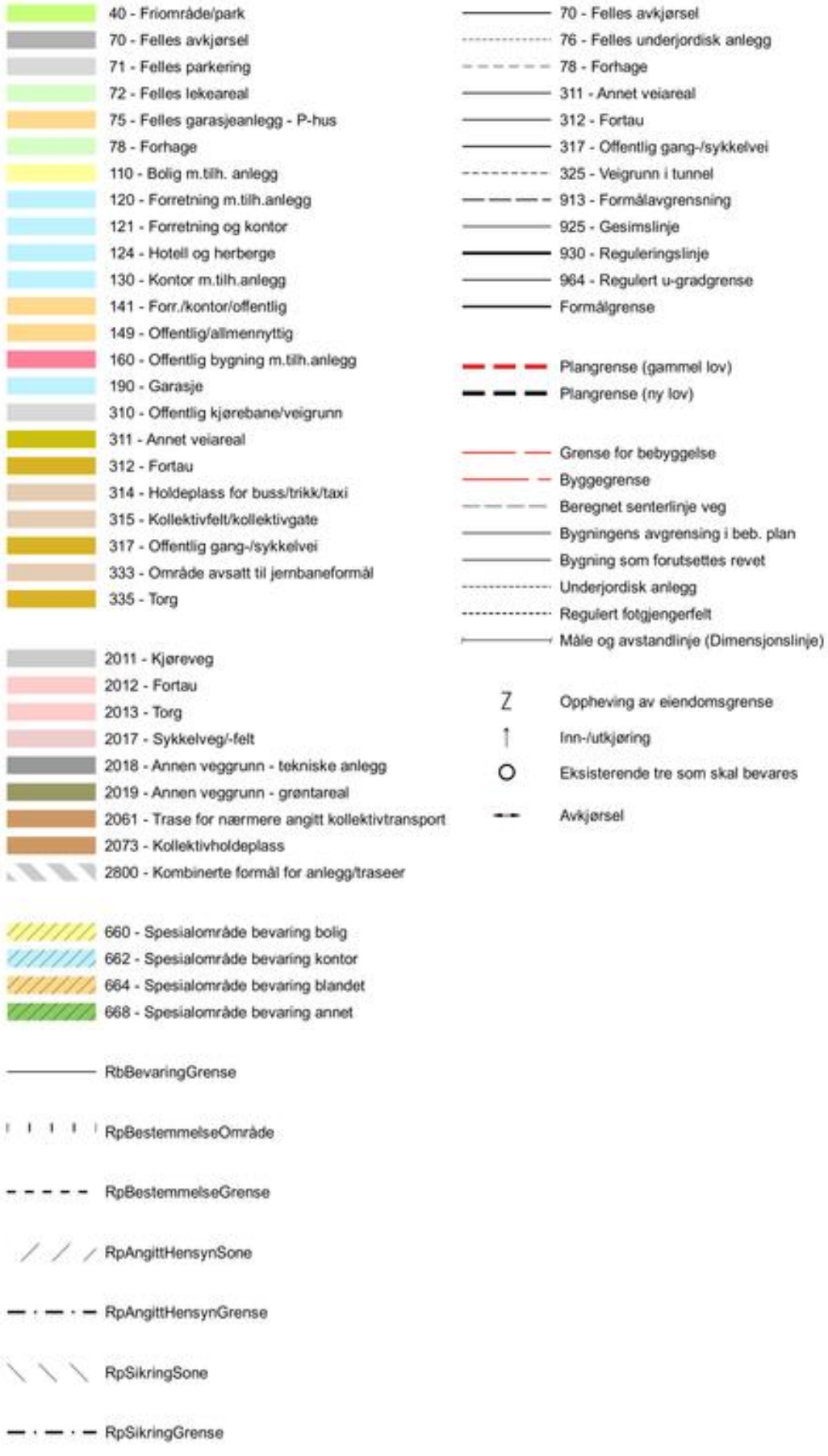
PlottID/Best.nr: 153513/ 86527268
Deres ref.:
Adresse: Huitfeldts gate 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/121

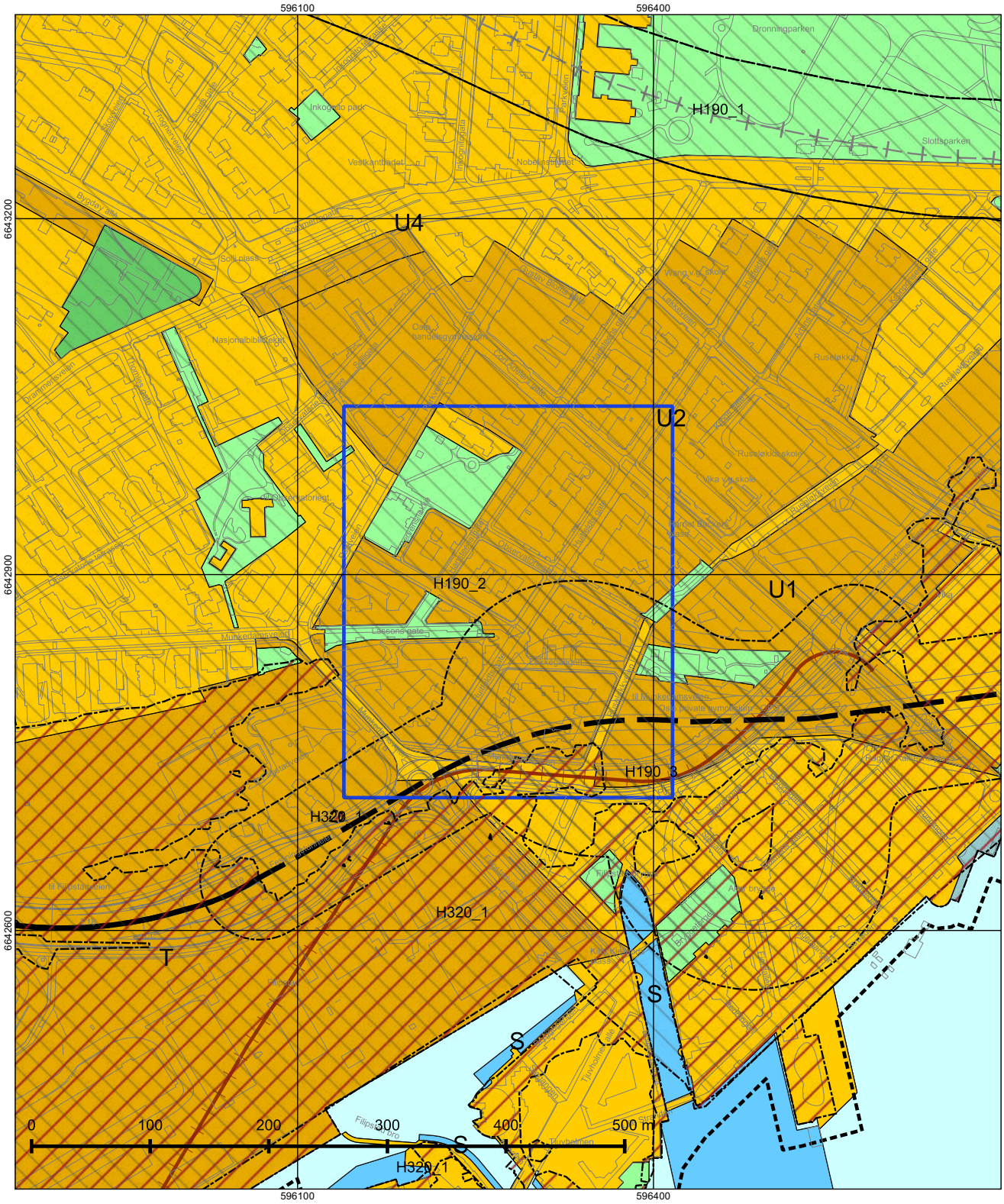
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6643000
6642900
6642800
Huitfeldts gate
Observatoriegata
Reichweins gate
Hansteens gate
Sykkelveien
Sykkegangen
Friområde (park)
S-2157, 18.8.76
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74.
Transformatorstasjon med lekeplass. Kote+11.70*
Friområde
S-2456, 4.11.80
Felt C
Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Byggeområde for boliger
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.
Undrejordisk gatasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde for off./allmennyttig formål (barnehage)
S-3741, 13.03.96
se reg.best.
Boligformål
7 etasjer
Beb.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Felt B
Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning), bevertning
S-4391, 21.8.96
se reg.best.
Byggeområde for kontor, forretning
S-4434, 22.04.96
se reg.best.
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Trafikkomr. Drivstoffanlegg
S-3849, 24.3.93
Parkering under
S-3731, 20
Se reg.best.
Friområde (lek)
S-2250, 21.7.77
Friområde (park)
S-2250, 21.7.77
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3468, 15.2.95
Fortau S-2456
Fortau S-2551, 6.7.81
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-4434
Fortau S-4391, 21.8.96
Fortau S-4032, 14.12.16
Fortau S-3732, 16.5.94
Fortau S-3731, 20.4.99
Fortau S-2395
Fortau S-2456
Fortau S-2551, 6.7.81
Fortau S-2250, 21.7.77
Fortau S-2260
Fortau S-3468, 15.2.95
Fortau S-3731, 20.4.99
Fortau S-3849, 24.3.93
Fortau S-3741, 13.03.96
Fortau S-3732, 16.5.94
Fortau S-4032, 14.12.16
Fortau S-4391, 21.8.96
Fortau S-4434, 22.04.96
S-176GO, 6.11.42, I.B.I
S-176GO
Vedt.16.6.93 (S-3349)
Vedt.5.11.01 (S-3349)
Vedt.12.03.08 (S-3349)
Fortau Vedt.16.6.93 (S-3349)
Gang-/sykkelveg Vedt.12.03.08 (S-3349)
Annen vegareal AG1
Trafikkareal AG1
Kollektivfelt
Sykkelvei S1
Fortau F1 S-5094
Fortau F1
Kjørefelt
Gr. for beb.
Maks. gesimshøyde k 41.3
Maks. gesimshøyde k 35.2
Maks. gesimshøyde k 19.6
Maks. gesimshøyde k 23.7
Maks. gesimshøyde k 21.0
Maks. gesimshøyde k 26.0
Maks. gesimshøyde k 21.7
Maks. gesimshøyde k 23.7
Maks. gesimshøyde k 21.0
Maks. gesimshøyde k 21.7
Maks. gesimshøyde k 23.7
Maks. gesimshøyde k 21.0
Maks. gesimshøyde k 26

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153513/86527268
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan






Huitfeldts gate 35 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.02.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
HUITFELDTS GATE 35C

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527268
9010650

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20260223 for HUITFELDTS GATE 35C.

**GNR. 209 BNR. 121**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.07.1888.

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

**601 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

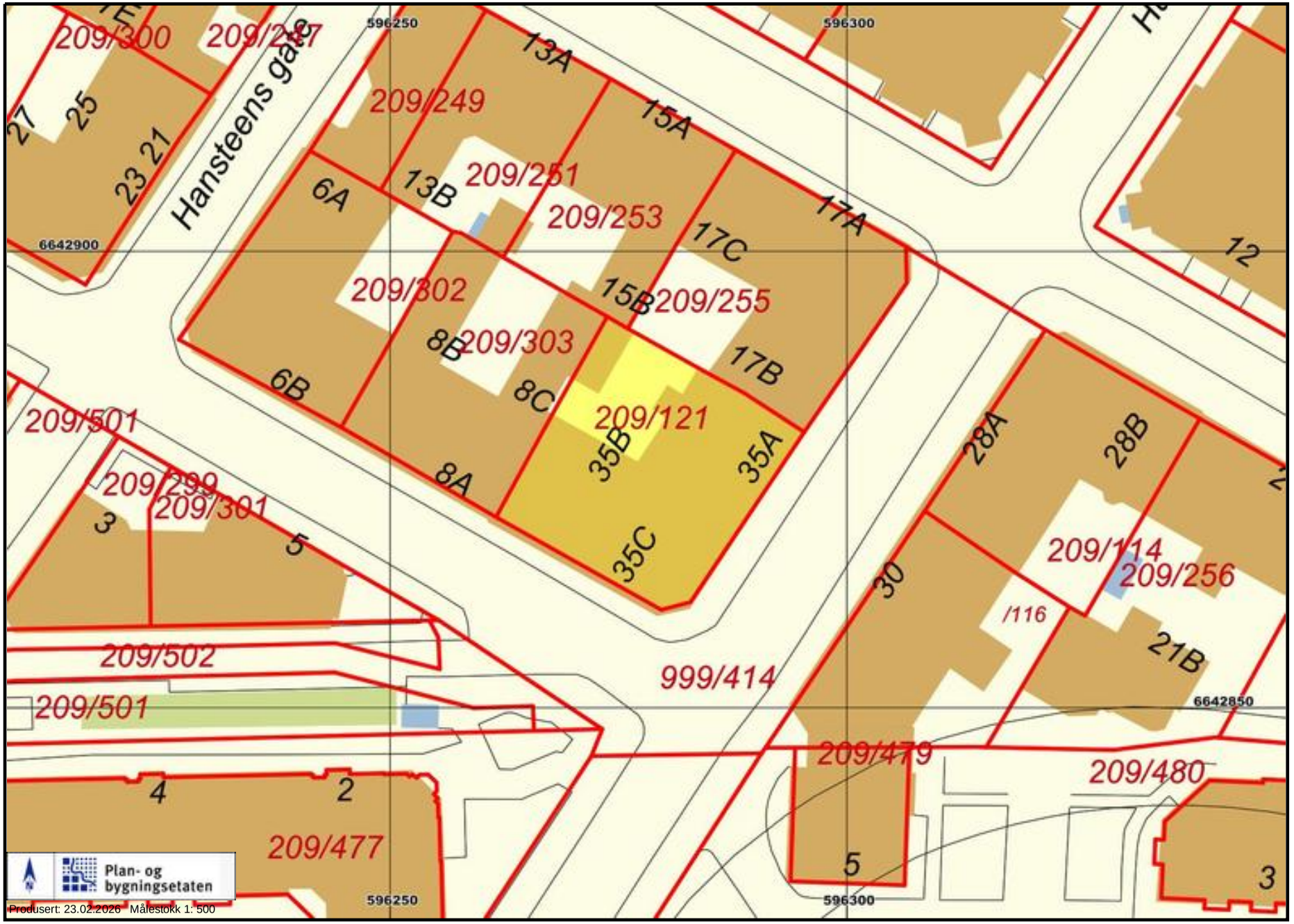
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

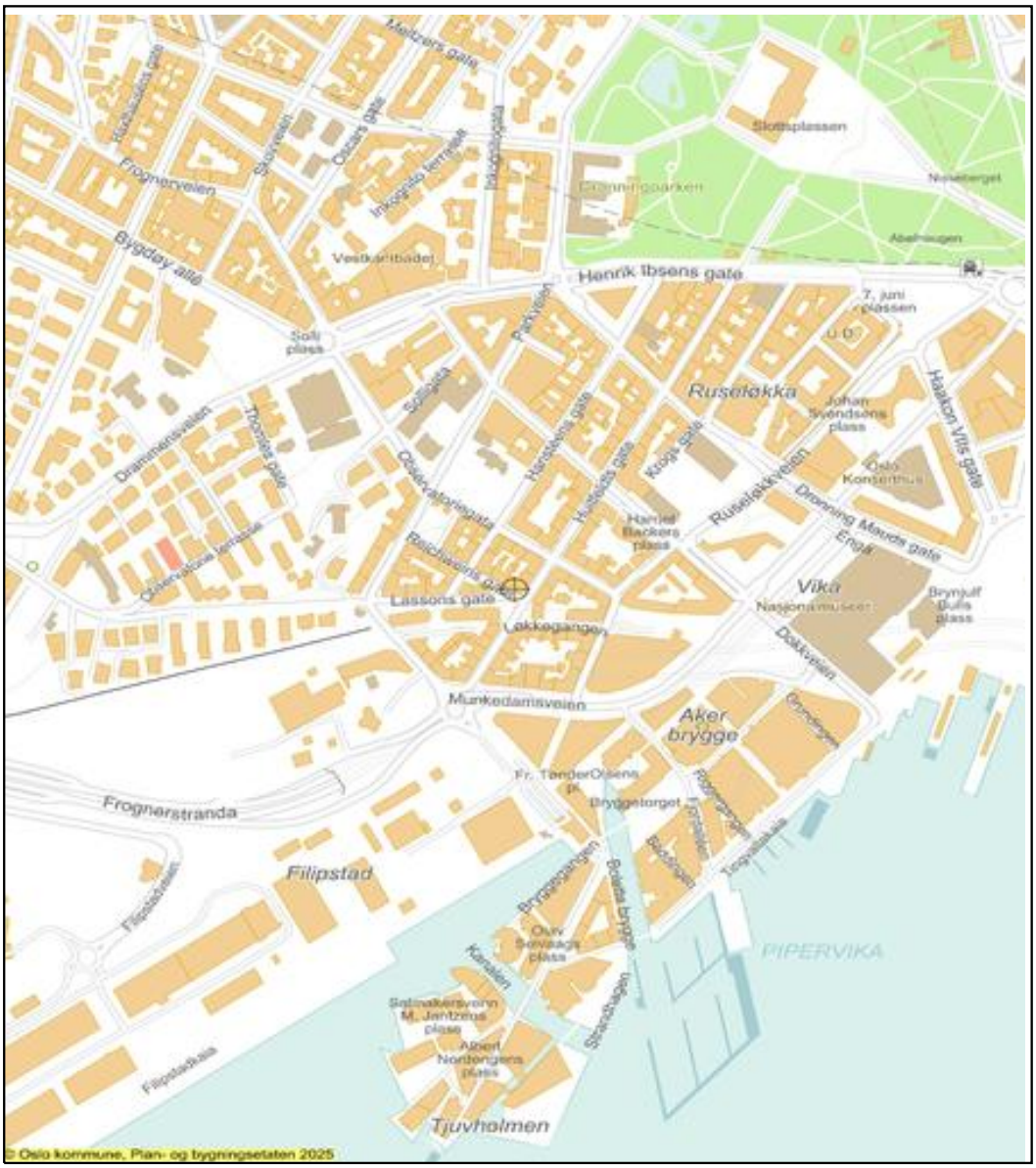
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


209/300
209/247
596250
596300
Hansteens gate
13A
209/249
15A
27
25
23 21
13B
209/251
6A
209/253
17C
17A
6642900
209/302
15B
209/255
12
8B
209/303
17B
6B
8C
209/121
209/501
35B
35A
28A
28B
8A
209/299
209/301
3
5
35C
209/114
209/256
30
/116
21B
209/502
999/414
209/501
6642850
209/479
209/480
4
2
209/477
5
3
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1: 500

# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Huitfeldts gate 35 C | Bydel : | FROGNER |
| Gnr bnr : | 209 / 121 | Skolekrets (2020/2021): | Ruseløkka |




Dato: 23.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

# Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

**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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

# S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

**Vedtaksdato:** 26.09.1974
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197401375
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

*Med endringer sak 413/76 og S-2395*

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

*Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:*

*"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer"*.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Returneres til:
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
v/Jan-Erik Nielsen
Postboks 359 Sentrum
0101 Oslo

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Fødselsnr./Org.nr:
986 420 177

Ref.nr.

**Begjæring[1] om:**
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 209 | 121 | | |

Doknr: 1035148 Tinglyst: 14.12.2007
STATENS KARTVERK

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 200533[redacted] | Karin Birgitte Fagstad | 1/6 |
| 27114[redacted] | Bodil Hald | 1/6 |
| 02074[redacted] | Hans Christian Pentz | 1/6 |
| 030755[redacted] | Vera Fossum | 1/6 |
| 08054[redacted] | Elin Bråthen | 1/6 |
| 301252[redacted] | Stein Fossum | 1/6 |

## 3. Begjæring

| S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 50 | | 13 | B | 34 | | 25 | B | 49 | | 37 | B | 54 | | 49 | | | |
| 2 | B | 46 | | 14 | B | 49 | | 26 | B | 32 | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 39 | | 15 | B | 32 | | 27 | B | 35 | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 65 | | 16 | B | 35 | | 28 | B | 27 | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 33 | | 17 | B | 27 | | 29 | B | 25 | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 35 | | 18 | B | 25 | | 30 | B | 31 | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 27 | | 19 | B | 31 | | 31 | B | 51 | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 25 | | 20 | B | 51 | | 32 | B | 85 | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 38 | | 21 | B | 60 | | 33 | B | 86 | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 60 | | 22 | B | 46 | | 34 | B | 69 | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 46 | | 23 | B | 41 | | 35 | B | 89 | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 41 | | 24 | B | 34 | | 36 | B | 57 | | 48 | | | | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1660 = nevner: 1660

## 4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 13/12 07 | PETER LINNERUD |
| | GEIR NORHANNSETT |

SF0217 04.2005 www.signform.no

Inf. firmaattest og fullmakt for OSLOGÅRDER 2ANS

Side 1 av 3

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| OSLO 13/12-07 | PETER LINNERUD<br>GEIR NORTHAMNSETH | |

SF0217

i h.t firmaattest og fullmakt for OSLOGÅRDER 2 AVS

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 209 | 121 | | 1-37 | OSLO **kommune** |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 14/12-2007 Berit Daniels | Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |

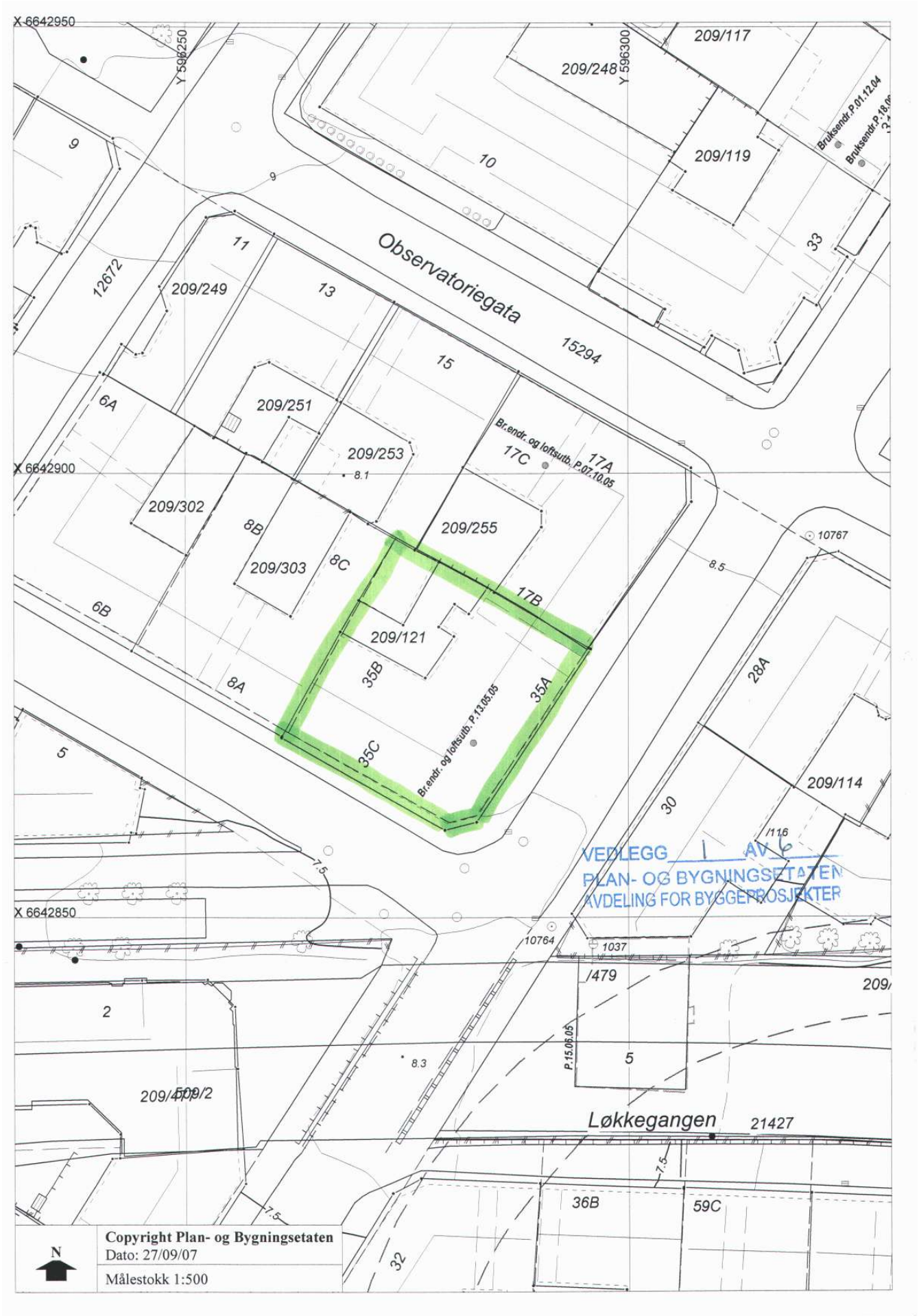
**Noter:**

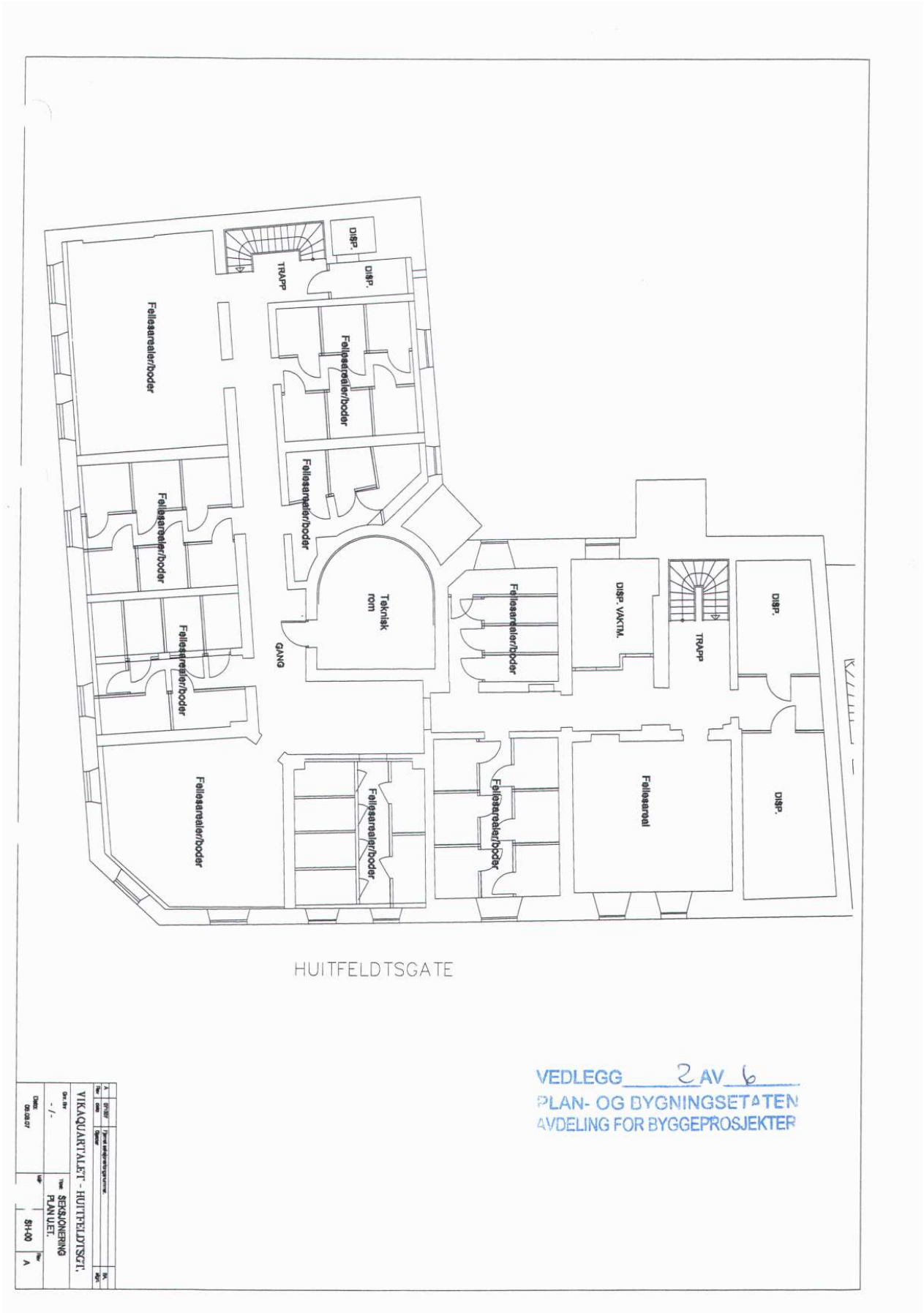
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

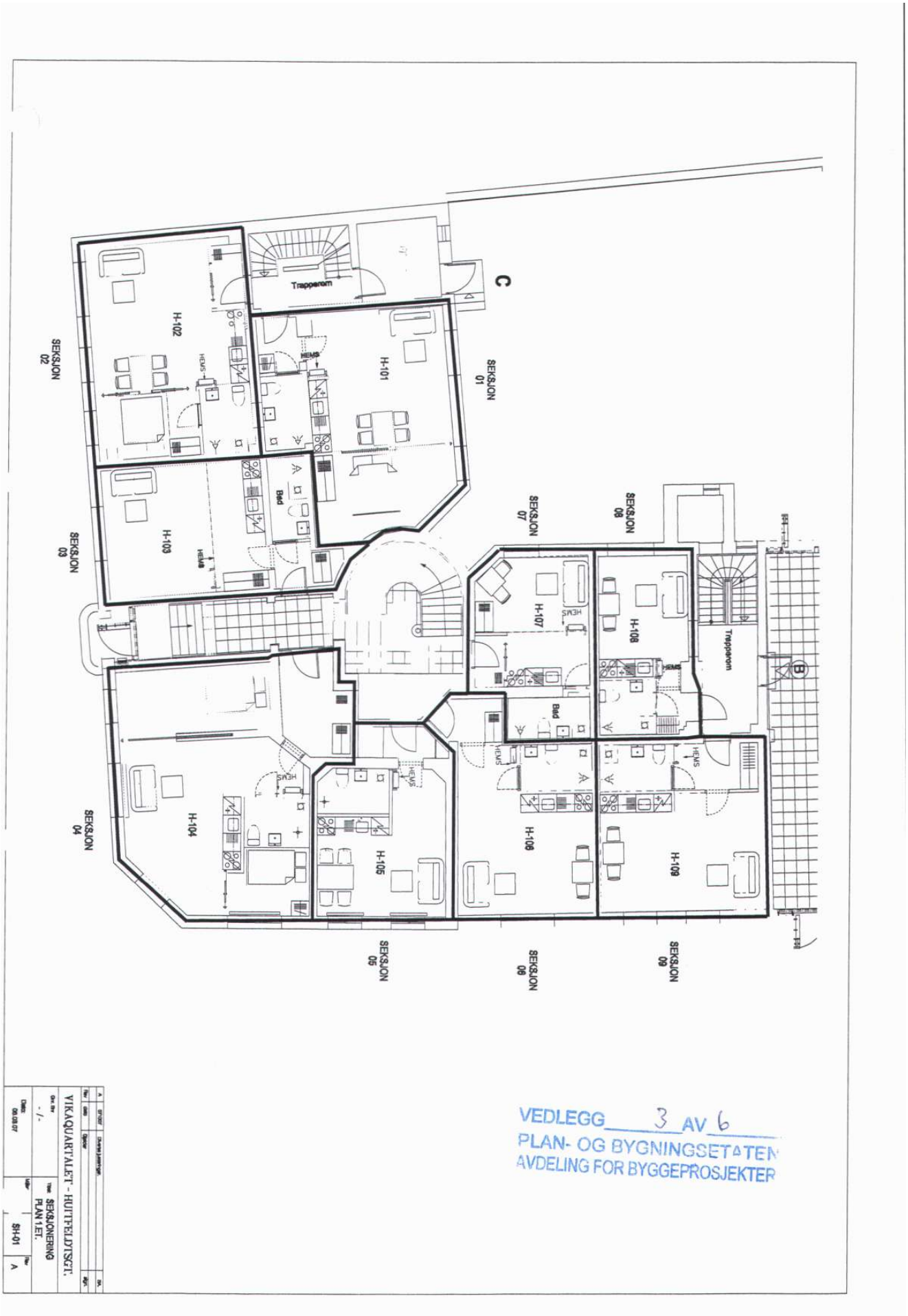
| Dato | Partenes underskrift | |
|---|---|---|
| 17/12-07 | PETER LINNERUD | GEIR NORDMANNSEN |

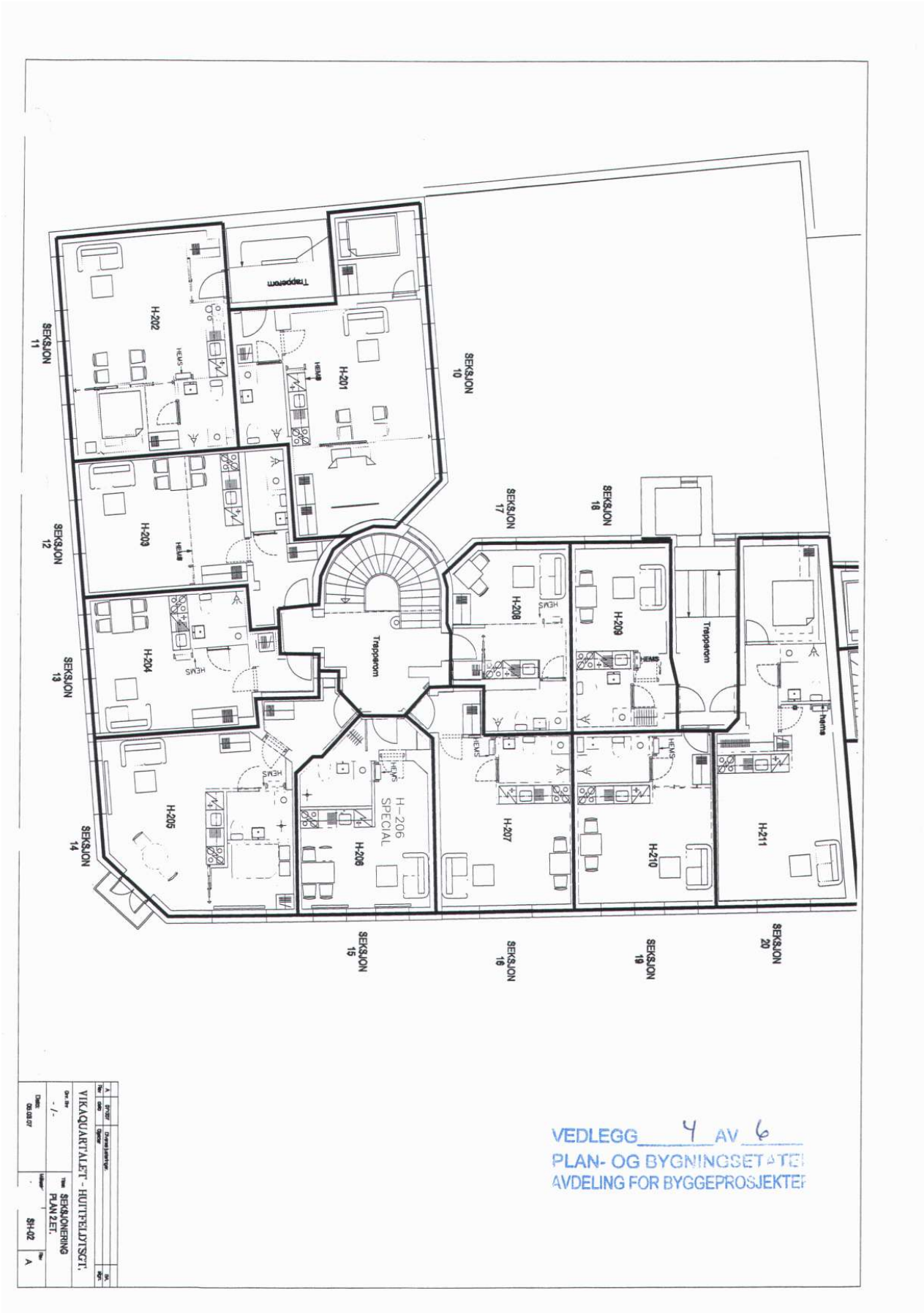
SF0217

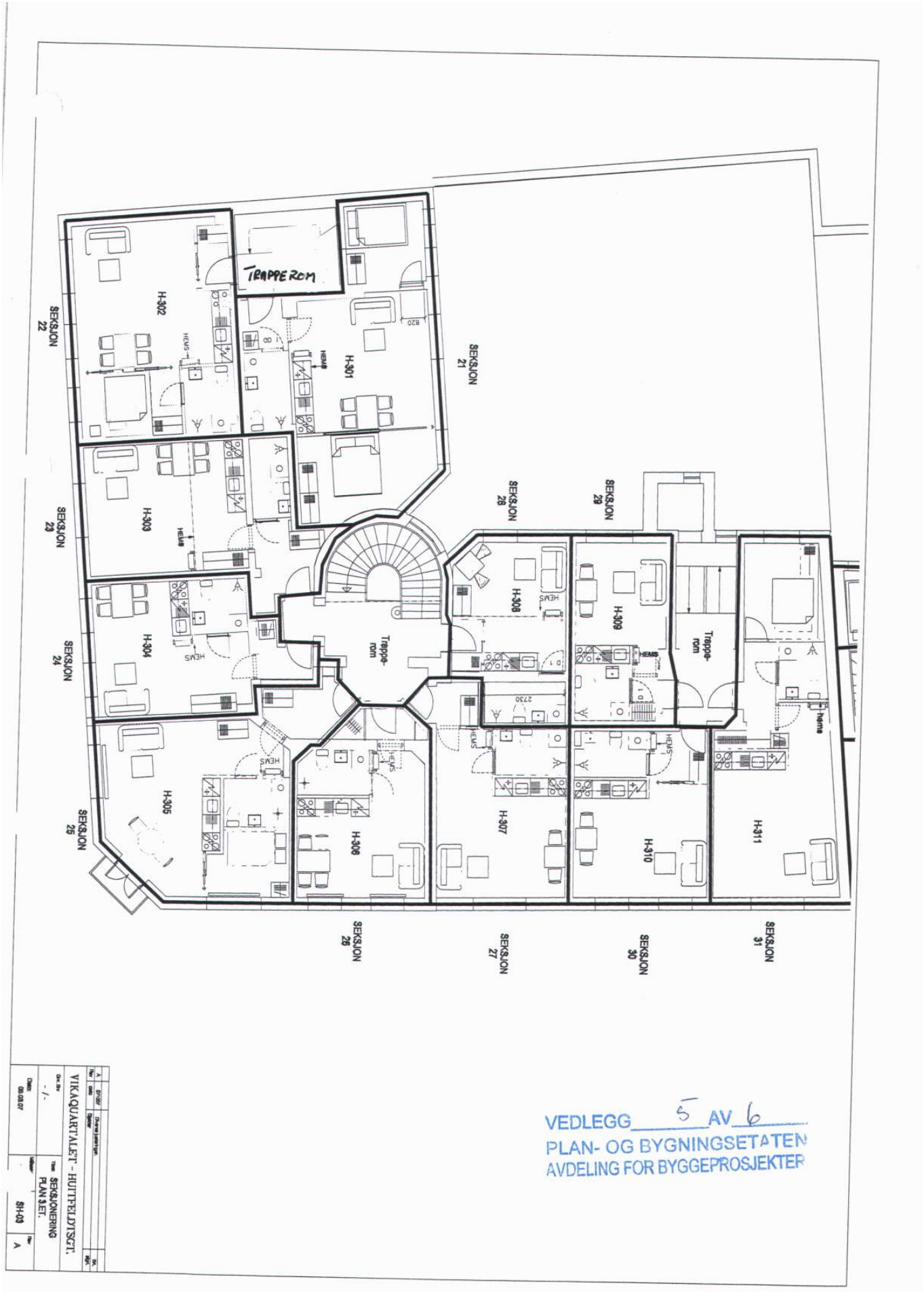
I h.t. firmaattest og fullmakt.
for OSLOGÅRDER 2ANS

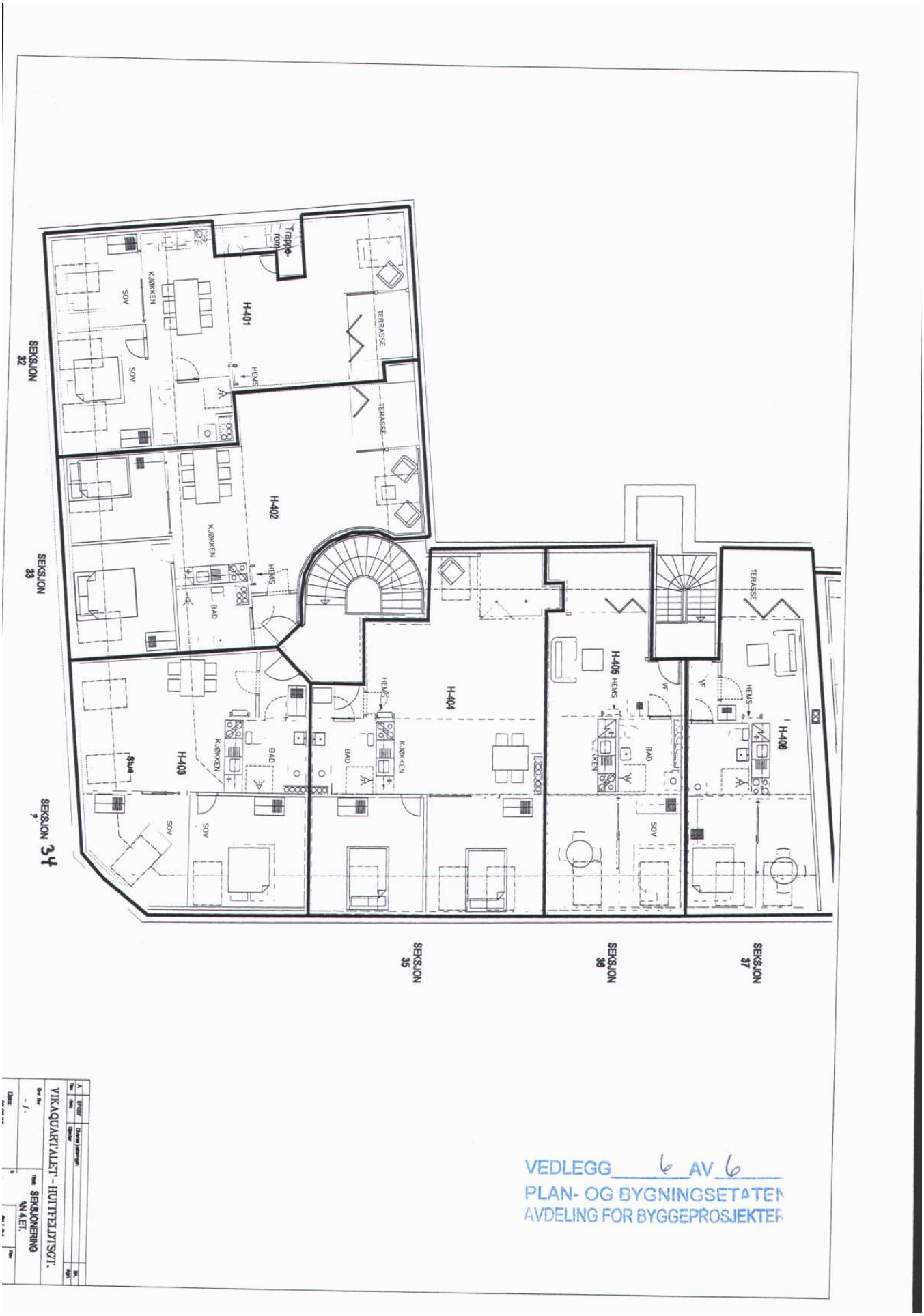

X 6642950
Y 596250
Y 596300
209/248
209/117
209/119
Bruksendr.P.01.12.04
9
10
11
12672
209/249
13
Observatoriegata
15294
33
15
6A
209/251
Br.endr. og loftsutb. P.07.10.05
17C
17A
209/253
8.1
X 6642900
209/302
8B
209/303
8C
209/255
10767
8.5
17B
6B
209/121
35B
35A
8A
28A
5
35C
Br.endr. og loftsutb. P.13.05.05
209/114
30
116
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
7.5
X 6642850
10764
1037
/479
209/
2
P.15.05.05
5
8.3
209/509/2
Løkkegangen
21427
7.5
36B
59C
7.5
32
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 27/09/07
Målestokk 1:500


TRAPP
DISP.
DISP.
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
GANG
Teknisk rom
Fellesarealer/boder
DISP. VAKTM.
TRAPP
DISP.
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
Fellesarealer/boder
Fellesareal
DISP.
HUITFELDTSGATE
VIKAQUARTALET - HUITFELDTSGT.
SEKSJONERING
PLAN U.ET.
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Trapperom
H-102
H-101
H-103
Bad
HEMS
SEKSJON 01
SEKSJON 02
SEKSJON 03
SEKSJON 04
SEKSJON 05
SEKSJON 06
SEKSJON 07
SEKSJON 08
SEKSJON 09
H-104
H-105
H-106
H-107
H-108
H-109
Trapperom
C
B
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VIKAQUARTALET - HUITFELDTSGT.
SEKSJONERING
PLAN 1.ET.
SH-01
A


SEKSJON 11
SEKSJON 10
SEKSJON 12
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 19
SEKSJON 20
H-202
H-201
H-203
H-204
H-205
H-206 SPECIAL
H-208
H-209
H-207
H-210
H-211
Trappeløp
Trapperom
HEMS
Therma
VIKAQUARTALET - HUTTEBYGGET
SEKSJONERING PLAN 2.ET.
SH-02
A
VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TRAPPEROM
H-301
H-302
H-303
H-304
H-305
H-306
H-307
H-308
H-309
H-310
H-311
Trappe-rom
Trappe-rom
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
VIKAQUARTALET - HUITFELDTSGT.
SEKSJONERING PLAN 3.ET.
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

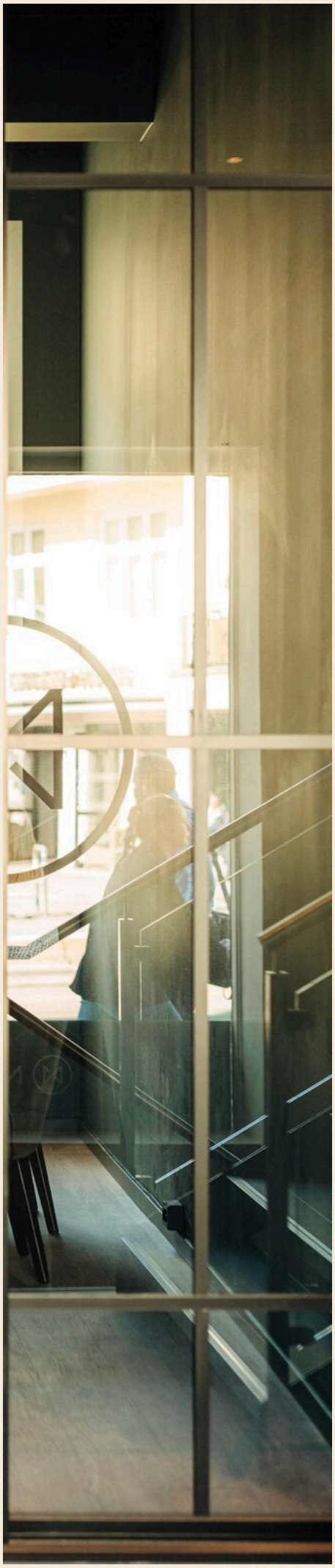

H-401
H-402
H-403
H-404
H-405
H-406
Trappe rom
SOV
KJØKKEN
BAD
HEMS
TERRASSE
SEKSJON 32
SEKSJON 33
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
VIKAQUARTALET - HUTTEFELDTSGT.
SEKSJONERING 4N 4.ET.
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**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: 14-0126/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huitfeldts gate 35C 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 121, snr 3 (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:

**Fredrick A. Haarr**

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312