

Lofotgata 1

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Lofotgata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Egenerklæringsskjema
32	Andre vedlegg
44	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Flott og klassisk 3-roms leilighet med sydvendt innglasset balkong på 12 kvm - Rosett og stukkatur - Vedovn - Sentralt

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	196 930,-
Totalpris	8 018 949,-
Fellesgjeld	322 019,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 776,-
BRA-i	81 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1901
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Lofotgata 1!

En innbydende og flott 3-roms leilighet med gode kvaliteter. Boligen har romslige oppholdsrom og en generøs takhøyde på opptil 2,9 meter som gir en luftig romfølelse. Her får du flotte tregulv og vakre rosetter i taket som setter et klassisk preg. Leiligheten byr også på utgang til en herlig innglasset balkong på 12 kvm, to gode soverom, separat kjøkken og ett bad.

Boligen har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø med lite trafikk. Området rundt Alexander Kiellands plass har blitt et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Høydepunkter:

- Flotte klassiske detaljer med rosetter og stukkatur
- Pene tregulv
- Generøs takhøyde på 2,9m
- Innglasset balkong på 12 kvm
- Vedovn
- Store vindusflater

Lofotgata 1
 3. Etasje



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.













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
5-0214/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lofotgata 1, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 144, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Christian Baastad Nord
Victoria Utheim

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
322 019,- (Andel av fellesgjeld)

7 822 019,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
195 550,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

196 930,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 018 949,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 031 949,- (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
1901

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
BRA-b: 12 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. 4 kvm gulvareal.
Total BRA: 1 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, innglasset balkong med tilgang til bod i samme etasje.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm, en loftsbod på 1 kvm (4 kvm gulvareal) og en bod i samme etasje som leiligheten på 3 kvm.

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

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med flislagt gulv. Her er det god

plass til sko og yttertøy i egen nisje. I tillegg har boligen en praktisk skyvedørgarderobe med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Stue:

Flott stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Rommet har generøs takhøyde og byr på klassiske detaljer som tregulv, rosett og stukktatur. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Her får du også en vedovn som sørger for god varme og en lun stemning på kaldere dager. Det er god plass til spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie.

Kjøkken:

Flott kjøkken med nyere fronter fra Kvik og lekre fliser i Carrara marmor over benk. Innredningen har hvite, slette fronter og benkeplate i heltre eik med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps armatur med uttrekkbar tut. Kjøkkenet er utstyrt med 30 liters bereder og kullfiltervifte over stekesonen, samt integrerte hvitevarer som kjøll og frys, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvendt, innglasset balkong på ca. 12 kvm, innredet som en ekstra stue. Her er det god plass til sofa, planter og øvrig møblement, et flott uteareal for lange og rolige dager. Balkongen er formelt sett fellesareal, men seksjonen har eksklusiv tilgang og bruk.

Bad:

Praktisk, flislagt bad med luke til teknisk loft i himling. Badet har gulvvarme og naturlig avtrekk, samt opplegg for vaskemaskin. Innredet med servantskap på 62 cm med hvite, slette fronter og keramisk servant med ettgreps armatur. Videre har badet rørfordelingskap med stoppekran, gulvstående toalett og åpen dusjløsning med forheng og innebygd dusjarmatur.

Hovedsoverom:

Stort og lunt hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og øvrig møblement. Rommet har generøs takhøyde og klassiske detaljer som originale tregulv, rosett og stukktatur.

Soverom 2:

Boligens andre soverom er fleksibelt og har god plass til seng, sovesofa, hjemmekontor eller gjesterom, eventuelt en kombinasjon. Rommet er utstyrt med en praktisk skyvedørgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

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

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel 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

Siden 2023 har selger gjort følgende:

- Alle overflater er malt, nye fronter fra KVIK og fliser i Carrera-marmor over benk på kjøkkenet og satt inn integrert kjøleskap og fryser.

- Ny døråpning mellom stue og soverom med spesiallaget skyvedør i Eik.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier renoverte badet i 2021. Arbeidet ble utført av Comfort Storo AS/A&F Elektro AS/M-Tek.

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

- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Taket ble byttet i 2021. Har ikke info om hvem som utførte. - Fasade med glassbalkonger er totalrenovert i 2025/-26. Utførende: TKS AS

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

- Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høst -23. Monterte trådløse brytere i stua, samt trakk opp nye ledninger og installerte komfyrvakt på kjøkkenet. Utført av El-Oslo AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

- Når ble kontrollen utført? Kontroll 2018. Ingen avvik funnet.

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.?

- Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?

- Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

- Ja

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av loft og butikklokale i 1.etg. til bolig. Ukjent med årstall eller hvem som utførte.

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

- Nei.

- Eventuell kommentar: Det er planlagt radonmåling høst -26.

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

- Ja.

- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave når vi kjøpte i 2023.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er booket inn en ny elk kontroll iht. NEK405-2 torsdag 07.Mai.

Bygningssakkyndig

Denis Muslimovic

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 bærende murverk.
- Veggkonstruksjon er oppført i bærende murverk og pusset utvendig.
- Taket er et saltak og er båndtekket.
- Etasjeskille er et bjelkelag i tre.
- Gulvkonstruksjon/ dekke på balkong er utført i betong.
- Balkong mot bakgård er innglasset.
- Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 3. etasje i en bygård over 5 etasjer, samt loft og kjeller. Bygård er utstyrt med callinganlegg.

- Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.

- Oppvarming er elektrisk og varmekabler på bad.

Oppvarming er ikke funksjonstestet.

- Vinduer med 3-lags og 2-lags isolerglass. Entredør med brannklasse B-30. Innvendige dører er hvitmalt profilert heltredør med speil, samt en skyvedør i heltre eik. Balkonginnglassing i 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- X

Bygningsdeler som har fått TG3:

- X

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- X

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

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:

- Brannskille mot annen bruksenhet vurderes som ikke tilfredsstillende. Dette gjelder gjennomføring av avlørsledninger gjennom brannskille mellom boenhetene. Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier. Det anbefales at forholdet undersøkes av fagperson og vurdere tiltak deretter.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift:

- Brannslukkingsapparatet er over 10 år gammelt. Eldre brannslukkingsapparater kan ha redusert funksjon og pålitelighet, og det er usikkerhet knyttet til om apparatet vil fungere som forutsatt ved brann. Dette kan redusere muligheten for effektiv slokking i tidlig fase og øke risikoen for personskade og materielle skader.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Begge Flos-lampene i stua, taklampe på soverom og Verner Panton lampene på kjøkkenet følger ikke med. String-hylle i stua medfølger ikke.

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

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Vedovn.

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. 11 333 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 776,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbåndsavgift 378,-
Renter og avdrag 2 253,-
Felleskostnader 5 830,-
Trappevasktillegg 315,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Felle bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, ulike honorarer, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 838 922,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 355 688,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lofotgata 1, orgnr. 983575129

Om sameiet

Sameiet Lofotgata 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983575129. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter. Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

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

Vaktmester- og renholdstjeneste:

Sameiet Lofotgata 1 har avtale med 1 Hjelpende Hånd om vaktmestertjenester og renhold. Kontakt med vaktmester går gjennom styret. Dersom det er behov for øyeblikkelig hjelp kan vaktmester nås på telefon: 02460 1 Hjelpende Hånd ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipp, hagearbeid og løpende vedlikehold, slik som utskifting av lyspærer og lignende i trappeoppgangene. De har også ansvar for rengjøring, ukentlig i vinterhalvåret og

annen hver uke i sommerhalvåret.

Nøkler, skilt:

Nøkler til inngangsdør kan bestilles ved henvendelse til styret. Det samme gjelder også navn på ringeklokke.

Informasjon i forbindelse med fasadeprosjekt (informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026): Som varslet er det behov for ytterligere kapitalinnhenting knyttet til fasadeprosjektet på kr 400 000. Det er med bistand fra forretningsfører innhentet tilbud om lånefinansiering. Styret fremmer følgende forslag til avstemning i årsmøtet, der alternativet med flest stemmer blir gjennomført.

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Beløpet hentes inn som et banklån.
- Beløpet hentes inn som en ekstra innkreving etter sameiebrøk.

Det ble vedtatt at prosjektet skal finansieres ved innkreving etter sameiebrøk. Selger har mottatt faktura og betaler denne.

Det ble vedtatt på årsmøtet at styret har fått mandat til å sette i gang med prosessen av å etablere IN-ordning på lån i sameiet.

Rehabilitering og større vedlikehold i sameiet:

2025: Foreberedelse, kontrakstingåelse og oppstart fasadeprosjekt.

2024: Malt fasade etter rehabilitering. Anskaffet nye utemøbler og generell oppgradering av beplantning.

2022/2023:

- Fasadevask
- Bytte av lamper i fellesområder, samt sjekk av elektrisk anlegg.
- Reparasjon og kontroll av røykluker.
- Rehabilitering og fuktsjekk av fasade ut mot Lofotgata 1 og Vøyensvingen (her gjenstår bare maling).
- Gjennomført rørinspeksjon. Gjennomført tilstandsrapport av glassfasade og balkonger samt utredning av tiltak.
- 2021: Nytt tak og utbedring av takrenner.
- 2019: Etablert ny støttemur mellom Lofotgata 1 og Vøyensvingen 5C.
- 2015-2018: Ferdigstilling brannoppgradering. Igangsetting rehabilitering uteområde.
- 2014: Gjennomført brannsikring av kjeller og loft. Installert brannalarmsystem.
- 2013: Planlegging og oppstart av brannsikringstiltak. Utbedring av fasade i gang og bakgård. Påbegynt arbeid med brannsikringstiltak.
- 2011: Utbedring av fasade. Vedlikehold piper. Utbedring av skader på gesims og reparasjon av trekninger. Brannteknisk vurdering av gården ble gjennomført i februar. Innhenting av anbud på utbedring av branntekniske mangler og påbud.
- 2010: Rørlegger, utskifting av oppleggskran. Nytt porttelefonanlegg. Utskifting av ruter fellesareal.
- 2009: Rehabilitering og utbedring etter vannskade.

Forretningsfører

Obf Regnskapsbyrå AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 322 019,- pr. 17.04.2026

Låne nummer: 83987199868, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300

Saldo per 17.04.2026: 5 243 394

Andel av saldo: 322 020

Første termin/første avdrag: 30.04.2021 (siste termin 31.03.2051)

Låne nummer: 83987199868, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300

Saldo per 17.04.2026: 5 243 394

Andel av saldo: 322 020

Første termin/første avdrag: 30.04.2021 (siste termin 31.03.2051)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 218 798,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 608 679,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 96 083,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt. Det foreligger ikke husordensregler i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83584027

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 639 kvm (Eiertomt)

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Det er planlagt radonmåling høst 2026.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø med lite trafikk. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Umiddelbar tilknytting til Ilaparken med store og frodige grøntområder.

Få minutter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker (også søndagsåpne) og treningssentre.

Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SIO (Vulkan), Sats Ila, Icon, Pilates Room og Fitness24seven.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort vei til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet i form av 21-, 33-, 54-, 34- og 37-bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13) fra Biermanns gate som ligger på andre siden av Akerselva. Flybuss og buss 28 går fra Vøyenbrua og Alexander Kiellands plass.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på

Ringene Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk som også har post i butikk, Vinmonopolet, Apotek, frisør, Åpent Bakeri, blomsterbutikk, bokhandel, samt bensinstasjon. Her kan du også få en god kopp kaffe eller oppfriskende smoothie hos Kaffe & Juice, eller et smakfullt og sunt måltid hos House of Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssentre, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1906. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

- Kjøkkenet er flyttet i forbindelse med etablering av soverom. I den forbindelse ble en bod i kjøkkendelen fjernet for å gi plass til ny kjøkkenløsning. Endringen innebærer omgjøring av tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.
- Hovedsoverom er flyttet til andre siden av stuen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer

informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Vøyensvingen 20-22 - tilbygg og ny utebod, nedfallssikring og inntakstårn for ventilasjon - Vøyensvingen barnehage
Saksnummer: 202516933

Vøyensvingen 15 - utskifting av utvendig vann og avløp
Saksnummer: 202507414

Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer: 202509217

Maridalsveien 71 C - innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202510420

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/144/14:

08.07.1955 - Dokumentnr: 305858 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1988 - Dokumentnr: 42332 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/1612

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

17.09.1998 - Dokumentnr: 54433 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:18

Tillates ikke brukt til parkering eller lagring.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør

for eiendom og utbygging.

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, 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. 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.

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 eiendomsmedling § 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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglere vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 15 000,-

Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-

Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 257,- 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 1. mai 2026

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97641966

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Lofotgata 1

Nabolaget Iladalen - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	11 min 🚶 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.3 km

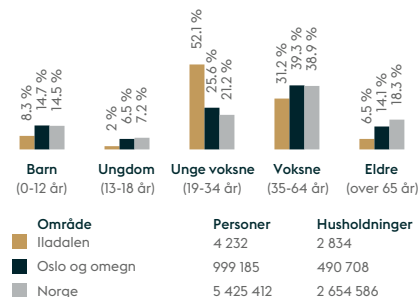
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 🚶 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	25 min 🚶 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.6 km
Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 🚶 2.4 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...) 68 barn	4 min 🚶 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 🚶 0.6 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...) 69 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min 🚶
Iladalen park kunstgress	5 min 🚶
SATS Ila	4 min 🚶
Sagene Squash Senter	5 min 🚶

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Christian Baastad Nord	9578-5995-4-95596	2026-04-20 20:28:06
Victoria Utheim	9578-5998-4-816829	2026-04-22 08:55:29



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
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0214/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lofotgata 1, 0458 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Christian Baastad Nord, Victoria Utheim	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. juni 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 83584027 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier renoverte badet i 2021. Arbeidet ble utført av Comfort Storo AS/A&F Elektro AS/M-Tek

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

Nei

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Taket ble byttet i 2021. Har ikke info om hvem som utførte. - Fasade med glassbalkonger er totalrenovert i 2025/-26. Utførende: TKS AS

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: Høst -23. Monterte trådløse brytere i stua, samt trakk opp nye ledninger og installerte komfyrvakt på kjøkkenet. Utført av El-Oslo AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll 2018. Ingen avvik funnet.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av loft og butikklokale i 1.etg. til bolig. Ukjent med årstall eller hvem som utførte.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt radonmåling høst -26.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave når vi kjøpte i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0214/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Victoria Utheim

Dato

2026-04-22

Navn

Christian Baastad Nord

Dato

2026-04-20

Identifikasjon



Victoria Utheim


Identifikasjon



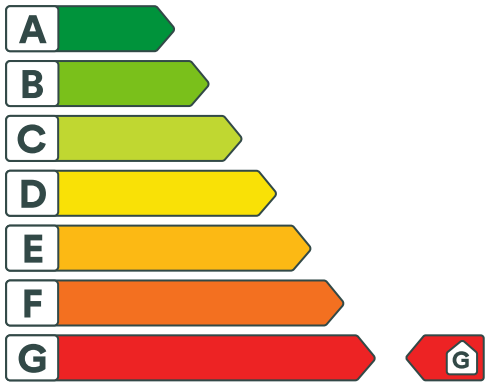
Christian Baastad Nord




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




Adresse Lofotgata 1, 0458 OSLO	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284192
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 80539665
Gårdsnummer 219	Bruksnummer 144
Seksjonsnummer 14	Bruksenhetsnummer H0303






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1901	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
467,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 467,97 kWh/m²	Totalt levert pr. år 37 906 kWh
---	---



Vår dato.:
17. april 2026
Vårt oppdragsnr.:
E20260613

Vår ref.:
208/14/PNY
Deres.ref.:
5-0214/26

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no
Mobil: 902 59 487

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Lofotgata 1
SEKSJONSNUMMER: 14
EIER(E): Victoria Utheim
Christian Nord

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned.

Megleropplysninger: Kr 4 382 Inkl. mva.
Eierskiftegebyr: Kr 6 725 Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

VEDTEKTER FOR SAMEIET LOFOTGT. 1

Vedtatt på årsmøte 14.10.92. Sist endret 5.juni 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1 Formålet

Sameiet er stiftet av seksjonseierne i eiendommen Lofotgt. 1. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter.

2 Eierforholdet

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Seksjonseierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meldes sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

3 Årsmøte

3.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvernet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta Beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.2 Ordinært årsmøte

Hvert år avholder seksjonseierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Det ordinære årsmøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

3.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3.4 Innkalling til årsmøte

Innkallingen til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 høyst 20 dagers frist. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før frist oppstilt i varsel fra styret jfr. Pkt. 3.2.

3.5 Ledelse av møtet

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger annen møteleder. Møteleder trenger ikke være seksjonseier.

3.6 Møterett, beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.7 Saker som årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere jfr. 3.4. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

3.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

3.10 Inhabilitet for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.10 protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

4. Styret

4.1 Plikt til å ha et styre- styresammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år, varamedlemmer velges for 1 år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

4.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

4.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av

sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelsen til denne. Likeledes ansettes portner av styret.

5. Driftsutgifter og felleskostnader

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdsllys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Forretningsfører utligner på seksjonseierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemand for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

6. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Seksjonseierne plikter å delta i vedtatt dugnadsarbeide, evt. å betale det beløp som blir vedtatt som innbetaling for de som ikke møter. Man skal ha 2 alternative dugnadsdager.

7. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget

ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8. Bygningsmessige arbeider og forsikring

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og seksjonseierne blir seksjonseiere i eiendommen på samme måte som tidligere⁹. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10. Endringer i vedtektene

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøtet og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. Forholdet om lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 2



Sameiet Lofotgata 1	Vår ref.: 208/14	Fødselsdato eier: 23.02.1976
LOFOTGATA 1	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 01.04.1972
0458 OSLO	Eiere: Victoria Utheim, Christian Nord	
Organisasjonsnr: 983 575 129	Seksjonsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	8 776		
Felleskostnader:	Bredbåndavgift		378
	Renter og avdrag		2 253
	Felleskostnader		5 830
	Trappevasktillegg		315

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	322 019	Gjeld siste årsoppg.:	323 276
Klient ajourf. lån:	5 243 394	Klient gj. s. årsoppg.:	5 263 861

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987199868, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300

Saldo per 17.04.2026: 5 243 394

Andel av saldo: 322 020

Første termin/første avdrag: 30.04.2021 (siste termin 31.03.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjetil Gjønnes

Adresse: LOFOTGATA 1

Postnr/-sted: 0458 OSLO

E-post: styret.lofotgata1@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	323 276	Andre inntekter:	3 610
Annen formue:	218 798	Utgifter:	23 993		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1997

Gårds/bruksnr: 219/144 - seksjon:14

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 639

Bygningen er registrert i SEFRAC som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 83584027

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1997 SSBnr: H0304

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 2



Sameiet Lofotgata 1	Vår ref.: 208/14	Fødselsdato eier: 23.02.1976
LOFOTGATA 1	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 01.04.1972
0458 OSLO	Eiere: Victoria Utheim, Christian Nord	
Organisasjonsnr: 983 575 129		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	208-003

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet Lofotgata 1 har avtale med 1 Hjelpende Hånd om vaktmestertjenester og renhold.

Kontakt med vaktmester går gjennom styret. Dersom det er behov for øyeblikkelig hjelp kan vaktmester nås på telefon: 02460

1 Hjelpende Hånd ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipp, hagearbeid og løpende vedlikehold, slik som utskifting av lyspærer og lignende i trappeoppgangene. De har også ansvar for rengjøring, ukentlig i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

BALKONGER

Det på årsmøtet 04.04.2019 vedtatt at oppsatte skillevegger på glassverandaene skal rives. Styret og balkongkomite arbeider med forslag til nye vegger. Forslag til løsning vil legges frem for årsmøtet til behandling på ett senere tidspunkt.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør kan bestilles ved henvendelse til styret. Det samme gjelder også navn på ringeklokke.

TV OG BREDBÅND

Sameiet Lofotgata 1 har avtale med Telia for leveranse av tv og bredbånd. Avtalen inkluderer:

TV & Strømming med 5 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

1 stk. TV boks Mikro

Bredbåndshastighet 100 Mbps

Trådløst bredbåndsmodem

Telia kan nås på telefon 21 90 60 50 (man-fre, kl 08-20).

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEDLIKEHOLD

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

Annen informasjon:

Sameiet Lofotgata 1

årsmøte 2026

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 21.04.2026, kl 18:00

Sted: Hos OBF, innspurten 11c

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte 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 styret.lofotgata1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lofotgata 1 tirsdag 21.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Sameiet Lofotgata 1

Tirsdag 21.04.2026, kl 18:00
Hos OBF, innspurten 11c

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lofotgata 1

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det foreslås å holde styrehonoraret uendret.

4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om Glassfasaden**

5. Forslag

5.1 Valg av løsning for kapitalinnhenting

Som varslet er det behov for ytterligere kapitalinnhenting knyttet til fasadeprosjektet på kr 400 000. Det er med bistand fra forretningsfører innhentet tilbud om lånefinansiering. Styret fremmer følgende forslag til avstemning i årsmøtet, der alternativet med flest stemmer blir gjennomført:

Forslag til vedtak: Det stemmes over følgende to alternativer

- a) Beløpet hentes inn som et banklån
- b) Beløpet hentes inn som en ekstra innkreving etter sameiebrøk

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre vedtatt løsning.

5.2 Forslag fra styret om tilretteleggelse for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

Privatpersoner vil kunne oppnå gunstigere rente enn sameiet. Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å tilrettelegge for individuell nedbetaling.

En slik ordning er en avtale mellom laget og OBF, og åpner for at seksjonseiere kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld innen to årlige frister: 10. mars og 10. september.

Det følger en etableringskostnad til sameiet på kr 15 450 ink mva. Deretter følger et årlig vedlikeholdsgebyr på kr 7 426,- ink mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres laget.

I tillegg belastes hver nedbetaling med et gebyr på kr 2781,-. Dette faktureres eieren etter nedbetaling.

Ordningen trer i kraft etter at avtale mellom laget og OBF er inngått.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt etter eget skjønn til å etablere nedbetalingsordning på sameiets lån.

5.3 Behov for informasjonskanal

Styret ønsker innspill på hvordan behov for informasjon, både statisk informasjon om sameiet og dialog, kan ivaretas. Drøftingssak.

6. Valg av tillitsvalgte

Samtlige styremedlemmer står på valg. Styret foreslår at ett av medlemmene velges for ett år for å oppnå en rullering der ikke alle medlemmer velges samtidig ved senere valg.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kjetil Gjønnes

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Victoria Utheim

Sindre Hervig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Christian Eliassen

Rune Jerstad

6.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår at det velges en valgkomité på minst to medlemmer for rekruttering fram mot neste årsmøtes valg av styre

7. 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, 10.04.2026

Styret i Sameiet Lofotgata 1

Styreleder, Kjetil Gjønnes
Styremedlem, Victoria Utheim
Styremedlem, Sindre Eikrem Hervig
Varamedlem, Christian Eliassen
Varamedlem, Rune Jerstad

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Lofotgata 1

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kjetil Gjønnes
Styremedlem, Victoria Utheim
Styremedlem, Sindre Eikrem Hervig
Varamedlem, Christian Eliassen
Varamedlem, Rune Jerstad

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.lofotgata1@gmail.com

Alle styremedlemmer er på valg i 2026

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 Sameiet Lofotgata 1

Sameiet Lofotgata 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983575129. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og reholdstjenester

Sameiet Lofotgata 1 har avtale med 1 Hjelpende Hånd om vaktmestertjenester og renhold.

Kontakt med vaktmester går gjennom styret. Dersom det er behov for øyeblikkelig hjelp kan vaktmester nås på telefon: 02460

1 Hjelpende Hånd ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipp, hagearbeid og løpende vedlikehold, slik som utskifting av lyspærer og lignende i trappeoppgangene. De har også ansvar for rengjøring, ukentlig i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Lofotgata 1 har avtale med Telia for leveranse av tv og bredbånd. Avtalen inkluderer:

- TV & Strømming med 5 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
- 1 stk. TV boks Mikro
- Bredbåndshastighet 100/100 Mbps
- Trådløst bredbåndsmodem

Hver enkelt seksjonseier kan også gjøre tilvalg til ekstra kostnad utover det som er nevnt i avtalen.

Telia kan nås på telefon +47 924 05 050 (kundeservice).

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør kan bestilles ved henvendelse til styret. Det samme gjelder også navn på ringeklokke. Beboere er selv ansvarlig for kopiering av nøkler til postkasser og egne inngangsdører.

Brannsikringsutstyr

Sameiet har avtale med FireSafe for drift og inspeksjon av brannvarslingsanlegg, manuelt brannslukningsutstyr og automatiske røykluker.

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 Sameiet Lofotgata 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Vaktmesteren vår foretar ukentlig, med rapport til styret:

Brannvarslingsanlegg - Visuell kontroll. (Hovedtavlerbrann/bi-tavle Etterses/varsling)
Dette i tillegg til årlig teknisk kontroll av FireSafe
Rømningsveier / Rømningsdører - Inspiseres, rapportering ved avvik. (Rømningsveier Holdes åpne/kontroll/varsling)
El-rom - Inspeksjon og kontroll. (Elektriske anlegg Kontroll/inspeksjon)

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Lofotgata 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83584027.

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2025:

- Foreberedelse, kontrakstinggåelse og oppstart fasadeprosjekt

2024:

- Malt fasade etter rehabilitering
- Anskaffet nye utemøbler og generell oppgradering av beplantning.

2022/2023:

- Fasadevask
- Bytte av lamper i fellesområder, samt sjekk av elektrisk anlegg.
- Reparasjon og kontroll av røykluker.
- Rehabilitering og fuktsjekk av fasade ut mot Lofotgata 1 og Vøyensvingen (her gjenstår bare maling).
- Gjennomført rørinspeksjon.
- Gjennomført tilstandsrapport av glassfasade og balkonger samt utredning av tiltak.

2021:

- Nytt tak og utbedring av takrenner

2019:

- Etablert ny støttemur mellom Lofotgata 1 og Vøyensvingen 5C

2015-2018:

- Ferdigstilling brannoppgradering
- Igangsetting rehabilitering uteområde

2014:

- Gjennomført brannsikring av kjeller og loft
- Installert brannalarmsystem

2013:

- Planlegging og oppstart av brannsikringstiltak.
- Utbedring av fasade i gang og bakgård.
- Påbegynt arbeid med brannsikringstiltak.

2011:

- Utbedring av fasade
- Vedlikehold piper
- Utbedring av skader på gesims og reparasjon av trekninger
- Brannteknisk vurdering av gården ble gjennomført i februar
- Innhenting av anbud på utbedring av branntekniske mangler og påbud

2010:

- Rørlegger, utskiftning av oppleggskran
- Nytt porttelefonanlegg
- Utskifting av ruter fellesareal

2009:

- Rehabilitering etter vannskade
- Styrets arbeid i 2024
- Siden forrige ordinært årsmøte har styret arrangert dugnad, avholdt 9 møter og behandlet 67 styresaker.

Styrets arbeid i 2025

- Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 25 møter. Dette har vært styremøter og møter knyttet til fasadeprosjektet.
- Prosjektet for rehabilitering av glassfasade og balkongene har tatt mye tid og til tider vært krevende. Det har vært et tett samarbeid mellom entreprenør, rådgivende ingeniør og styret. Arkitekt og brannteknisk rådgiver har vært involvert ved behov og når prosessen har krevd det. Arbeidet til styret har i hovedsak handlet om å følge opp økonomi og å diskutere og finne løsninger for de ulike byggetrinnene. Det har også vært endel oppfølging av sameiere i tilknytning til prosjektarbeidet.
- Til den vanlige driften har styret hatt fokus på økonomi, både inntekter og utgifter. Styret har hatt en gjennomgang av avtaler, forsikrings- og vaktmester-avtalen ble særskilt gjennomgått. Fellesutgifter er justert for følge den generelle prisutviklingen vi har på tjenester og lån og styrke likviditeten. Vi ser at grepene som er gjort for å bedre likviditeten de siste årene, har bedret den økonomiske utsikten til sameiet.
- Radon er oppdaget i bygget og styret setter høsten 2026 i gang måling mtp tiltak.
- Oslo Brann og Redningsetat gjennomførte branntilsyn i oktober. Ingen merknader og alt ok.
- Det ble arrangert dugnad i april og det blant annet ble anskaffet nye utemøbler.

10.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Lofotgata 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	10 125 258	1 377 650	1 625 318	1 728 880
Sum		10 125 258	1 377 650	1 625 318	1 728 880
Sum		10 125 258	1 377 650	1 625 318	1 728 880
Forretningsførsel og revisjon	2	79 956	77 941	83 500	89 100
Lønn og honorar	3	45 640	0	45 640	45 640
Vedlikehold	4	5 025 254	289 253	320 000	320 000
Eksterne tjenester	5	460 469	345 380	177 000	212 000
Kabel-tv og bredbånd		127 437	132 845	68 000	73 913
Forsikring		114 846	97 170	105 000	125 000
Kommunale avgifter		315 728	290 710	323 000	356 295
Brensel og strøm		11 288	9 469	14 000	11 000
Andre driftsutgifter	6	800	19 390	11 000	38 500
Sum		6 181 418	1 262 157	1 147 140	1 271 448
Driftsresultat før individuell innbetaling		3 943 840	115 493	478 178	457 432
Driftsresultat etter individuell innbetaling		3 943 840	115 493	478 178	457 432
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	49 649	6 928	0	0
Rentekostnad	8	393 934	403 512	392 589	361 349
Andre finansposter	9	9 124	8 595	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-335 161	-387 989	-392 589	-361 349
Årsresultat	10	3 608 679	-272 496	85 589	96 083
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-68 280	-68 893	-67 662	-78 839
Endring i disponible midler	10	3 540 399	-341 389	17 927	17 244

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	8 246
Forskuddsbetalte kostnader	11	67 315	84 830
Andre fordringer		26 096	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 287 220	38 923
Innestående på særvilkår	12	9 653	1 482
Sum omløpsmidler		4 390 283	133 480
SUM EIENDELER		4 390 283	133 480

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-5 368 028	-5 095 531
Årets resultat	10	3 608 679	-272 496
Sum egenkapital	13	-1 759 349	-5 368 028
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	5 263 862	5 332 142
Sum langsiktig gjeld		5 263 862	5 332 142
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 535	98 578
Skyldig off. myndigheter		13 755	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	67 826
Påløpne renter		2 019	2 095
Annen kortsiktig gjeld		835 461	868
Sum kortsiktig gjeld		885 770	169 366
Sum gjeld		6 149 632	5 501 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 390 283	133 480

Oslo 31.12.25

Styret i Sameiet Lofotgata 1

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Gjønnnes
Styreleder

Victoria Utheim
Styremedlem

Sindre Eikrem Hervig
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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 089 480	821 707	1 089 468	1 139 179
3607 Renter og avdrag	460 176	479 243	460 250	440 188
3611 Inntekt trappevask	75 600	72 300	75 600	75 600
3625 Inntekt bredbånd	0	0	0	73 913
3630 Dugnadbidrag	0	4 400	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	8 500 002	0	0	0
Sum	10 125 258	1 377 650	1 625 318	1 728 880

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 250	6 500	7 100
Forretningsførerhonorar	63 396	60 648	63 000	68 000
Annen regnskapsførsel	9 685	11 043	14 000	14 000
Sum	79 956	77 941	83 500	89 100

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	0	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	0	5 640	5 640
Sum	45 640	0	45 640	45 640

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

Noter 208 Sameiet Lofotgata 1

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 328 812	264 953	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	862 211	12 974	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	11 325	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	834 231	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	20 000	20 000
Sum	5 025 254	289 253	320 000	320 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	88 944	80 114	80 000	90 000
6360 Renhold	72 601	68 126	70 000	72 000
6725 Juridisk rådgivning	11 600	7 234	0	0
6740 Honorar konsulentjenester	247 620	108 438	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	39 704	81 469	27 000	50 000
Sum	460 469	345 380	177 000	212 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	775	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	19 702	5 221	0	6 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 232	2 870	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	80	0	0	0
7772 Andre gebyrer	13 780	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 612	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	-42 580	9 170	11 000	30 000
Sum	800	19 390	11 000	38 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	49 437	4 398	0	0
8059 Andre renteinntekter	212	2 530	0	0
Sum	49 649	6 928	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 8398.71.99868	0	402 142	392 589	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	390 768	0	0	361 349
8159 Andre rentekostnader	3 166	1 370	0	0
Sum	393 934	403 512	392 589	361 349

Note 8 - Rentekostnader

Noter 208 Sameiet Lofotgata 1

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	9 124	8 595	0	0
Sum	9 124	8 595	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	-35 886	305 504
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 608 679	-272 496
Avdrag langsiktig lån	-68 280	-68 893
B. Årets endring i disponible midler	3 540 399	-341 389
C. Disponible midler 31.12	3 504 513	-35 886

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	30 315	28 713
1749 Forskuddsbetalte kostnader	37 000	56 117
Sum	67 315	84 830

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 8 115 bundet skattetrekkmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 208 Sameiet Lofotgata 1

Note 14 - Lån

Kreditor:

**Svenska
Handelsbanken AB
NUF**

Formål:

Refinansiering av lån
1212.94.12125 i DNB
på ca. NOK 1 760 000
ogopplåning på NOK 3
900 000 til
rehabilitering av tak.

83987199868

Lånenummer:

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2021

Rentesats:

7.00 %

Beregnet innfridd:

30.03.2051

Opprinnelig lånebeløp:

5 660 000

Lånesaldo 01.01:

5 332 142

Avdrag i perioden:

68 280

Lånesaldo 31.12:

5 263 862

Saldo 5 år frem i tid:

4 807 200

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987199868	1	368 993	368 993
	1	355 931	355 931
	8	323 277	2 586 216
	1	248 172	248 172
	3	238 376	715 128
	1	202 456	202 456
	3	182 864	548 592
	1	150 209	150 209
	1	88 166	88 166

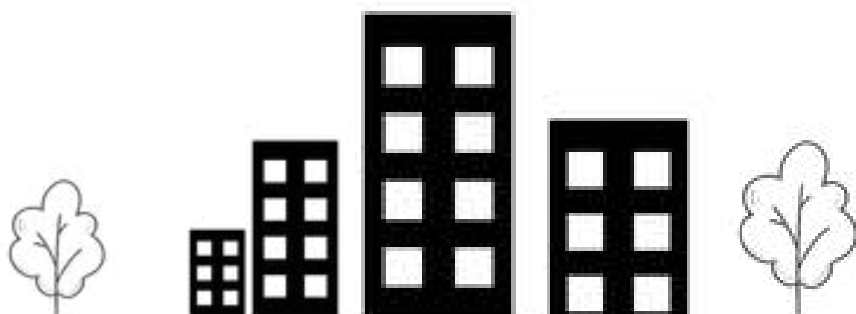
Resultat og balanse med noter for Sameiet Lofotgata 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lofotgata 1

Styreleder	Kjetil Gjønnes (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Victoria Utheim (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Sindre Eikrem Hervig (sign.)	27.03.2026

VEDLEGG



Til årsmøtet i
Sameiet Lofotgata 1

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lofotgata 1 som viser et overskudd på kr. 3 608 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med 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 består av budsjettallene 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

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, 13. april 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

13.04.2026 10:51:36

Signaturmetode

BankID (NO)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lofotgata 1 tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Hos OBF, innspurten 11c.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lofotgata 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 15 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 15 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:

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Niklas Normann valgt

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 40000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Glassfasaden

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Valg av løsning for kapitalinnhenting

Som varslet er det behov for ytterligere kapitalinnhenting knyttet til fasadeprosjektet på kr 400 000. Det er med bistand fra forretningsfører innhentet tilbud om lånefinansiering. Styret fremmer følgende forslag til avstemning i årsmøtet, der alternativet med flest stemmer blir gjennomført:

Vedtak:

4 stemte for låneopptak, 11 stemte for innkreving etter sameiebrøk.

Innkreving etter sameiebrøk ble vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om tilretteleggelse for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

Privatpersoner vil kunne oppnå gunstigere rente enn sameiet. Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å tilrettelegge for individuell nedbetaling.

En slik ordning er en avtale mellom laget og OBF, og åpner for at seksjonseiere kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld innen to årlige frister: 10. mars og 10. september.

Det følger en etableringskostnad til sameiet på kr 15 450 ink mva. Deretter følger et årlig vedlikeholdsgebyr på kr 7 426,- ink mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres laget.

I tillegg belastes hver nedbetaling med et gebyr på kr 2781,-. Dette faktureres eieren etter nedbetaling.

Ordningen trer i kraft etter at avtale mellom laget og OBF er inngått.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt blandt de fremmøtte.

5.3 Behov for informasjonskanal

Styret ønsker innspill på hvordan behov for informasjon, både statisk informasjon om sameiet og dialog, kan ivaretas. Drøftingssak.

Vedtak:

Årsmøtet er tilfreds med dagens kommunikasjonsløsning.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kjetil Gjønnes

Vedtak:

Niklas Normann ble valgt som styreleder i inntil et år.

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Victoria Utheim

Sindre Hervig

Vedtak:

Sindre Hervig ble valgt for 1 år og Nathaniel Skar Eide ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Christian Eliassen

Rune Jerstad

Vedtak:

Rune Jerstad og Christian Eliassen ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår at det velges en valgkomité på minst to medlemmer for rekruttering fram mot neste årsmøtes valg av styre

Vedtak:

Ingen ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:31

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Niklas Norman
Styremedlem, Nathaniel Skar Eide
Styremedlem, Sindre Eikrem Hervig
Varamedlem, Christian Eliassen
Varamedlem, Rune Jerstad

Protokoll for Sameiet Lofotgata 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Niklas Normann (sign.)	21.04.2026



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 01.04.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201306856-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LOFOTGATA 1	Eiendom:	219/144/0/0
Tiltakshaver:	Tone Bjørnhaug	Adresse:	Lofotgata 1, 0458 OSLO
Søker:	Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LOFOTGATA 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2014 av:

*Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til: Tone Bjørnhaug, Lofotgata 1, 0458 OSLO, tbb@asplanviak.no



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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

10 51-1901
+ 2 + 1

438
11

Opmaalingplan
for
Kommunen
København
Kommunen
Kommunen

3 1/2
Kommunen

Expeditions-Dokument

angaaende *Kommunen*

post Matr.-No. *1000 Kommunens 1. Kvarter*

Indleveret *23-5-1901*

Attesteret *24de januar 1901*



Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.No. _____
Grunden og Naboethold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
beholdende Servituter m. V. samt Afgielse af de i § 30 omtalte bestemmelser, etc. § 14, samt Hr. Stats-
ingeniøren til Afgielse af de i § 30 omtalte bestemmelser.

Kristiania den *23de April 1901*

15
1901

O. Myrnes Hoffmann

*Skuldsætningen indfaldt os 50% og os 50% i henhold til
De rigtige maalt for os 50% i henhold til og resten i henhold
til skuldsætningen med stat.*

Kristiania 25de Mars 1901

Garnas Toff

489-011

*Gadens Bredder er 15,70; den er jævnt afbrødt i
ombrent rigtigt Højdefald men ikke godkendt. Den
for et Fald af 1: 12,90 fra Skærsælvejens regulerende
Vejende, der ved Gadens Ende skal ligge paa Eksen
46,50 m. (Kommunens Bredder er 46,50 m).*

Kristiania den 25de Mars 1901

Theodor Gællens



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP!

Nilsen Pipeservice
Humlefare 6
1930 AURSKOG

Dato: **12 JUNI 2003**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200210069-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Olav Balterud

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LOFOTGATA 1	Eiendom:	219/144
Tiltakshaver:	Lofotgatas Borettslag v/Christian EEI	Adresse:	Lofotgata 1, 0458 OSLO
Søker:	Nilsen Pipeservice	Adresse:	Humlefare 6, 1930 AURSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST


Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 05.12.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

for 
Per Arne Horne
Avdelingsleder


Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tømmermester Ola Rogn AS
Frenningsvei 37
0588 OSLO

16 FEB 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200307179-8 Saksbeh: Katja Beer Dato: Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: LOFOTGATA 1 Eiendom: 219/144/0/0
Tiltakshaver: Pål Andre Hernæs Adresse: Vardøgata 5, 0565 OSLO
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by


Rolf Schyberg Andreassen
for avdelingsleder


Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

Telefon: 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
HURT + PLAN + BYGNING

Samslet Lofotgata 1
Lofotgata 1

0458 OSLO

Arkivsakkel
831.7

Vår ref/saksnr.
84019878

Journal
85/2849

Deres ref.

Vår saksbek.
Olav Verle

Dato
18. januar 1998

Arbeidssted : 215/3544 Lofotgata 1
Byggherre : Sel. Lofotgata 1, 0000
Arbeidsnr art: DRØTTING LOFT - BYGGER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggarbeid er utført under lovessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra
sammensvarende.

Ferdigattesten ordletter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon
for samt opparbeidelse av tøyten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Jarl Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Verle
Konsulent

Installasjon av rasikernalegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjølerer kontrolleres av OVV.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS

Postboks 116

2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201413737-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 06.03.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	LOFOTGATA 1	Eiendom:	219/144/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Lofotgata 1	Adresse:	Lofotgata 1, 0458 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LOFOTGATA 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.03.2015 av:

*Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:
Sameiet Lofotgata 1, Lofotgata 1, 0458 OSLO, k.h.tofsrud@fsat.no

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlis gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

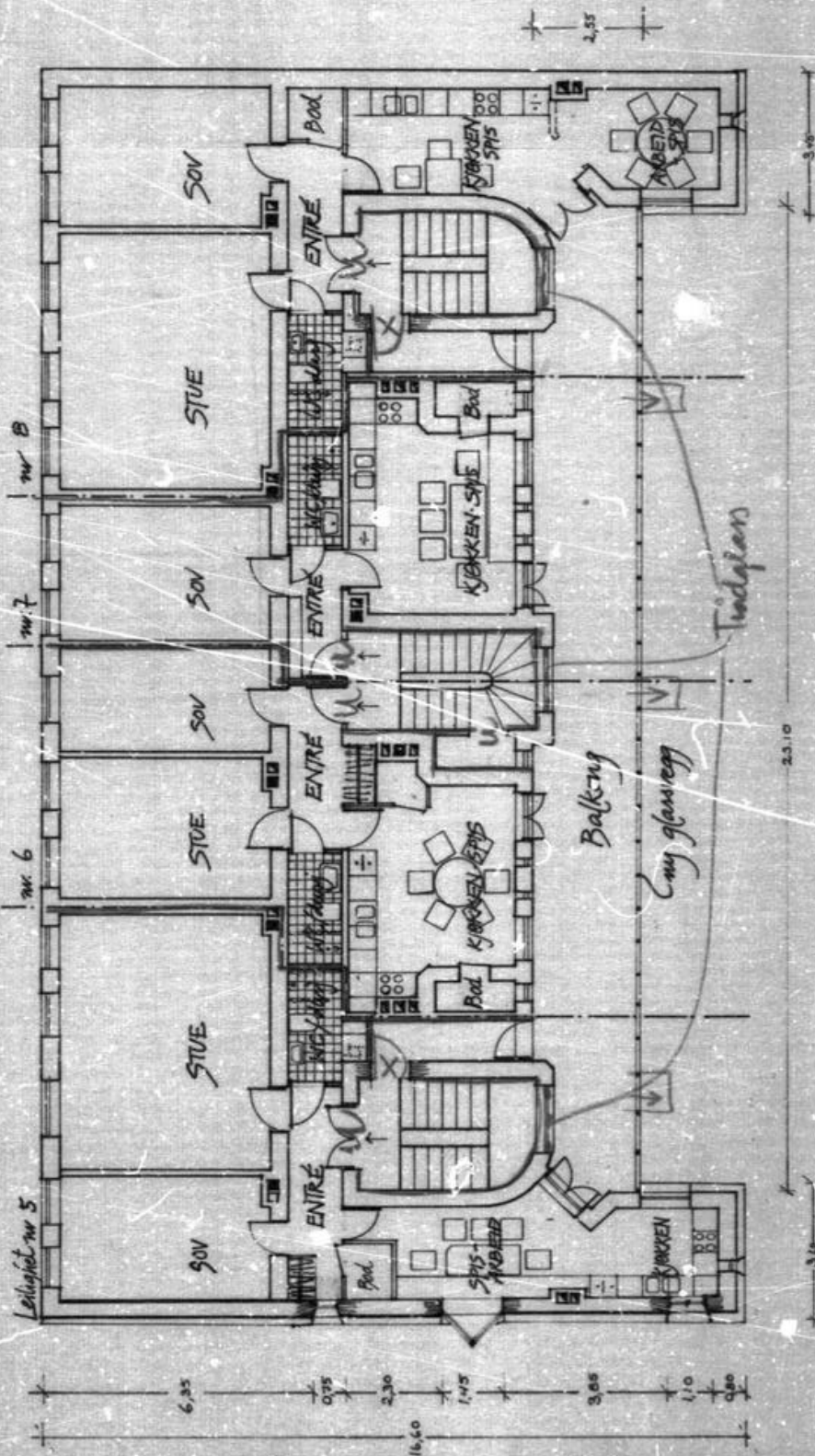
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

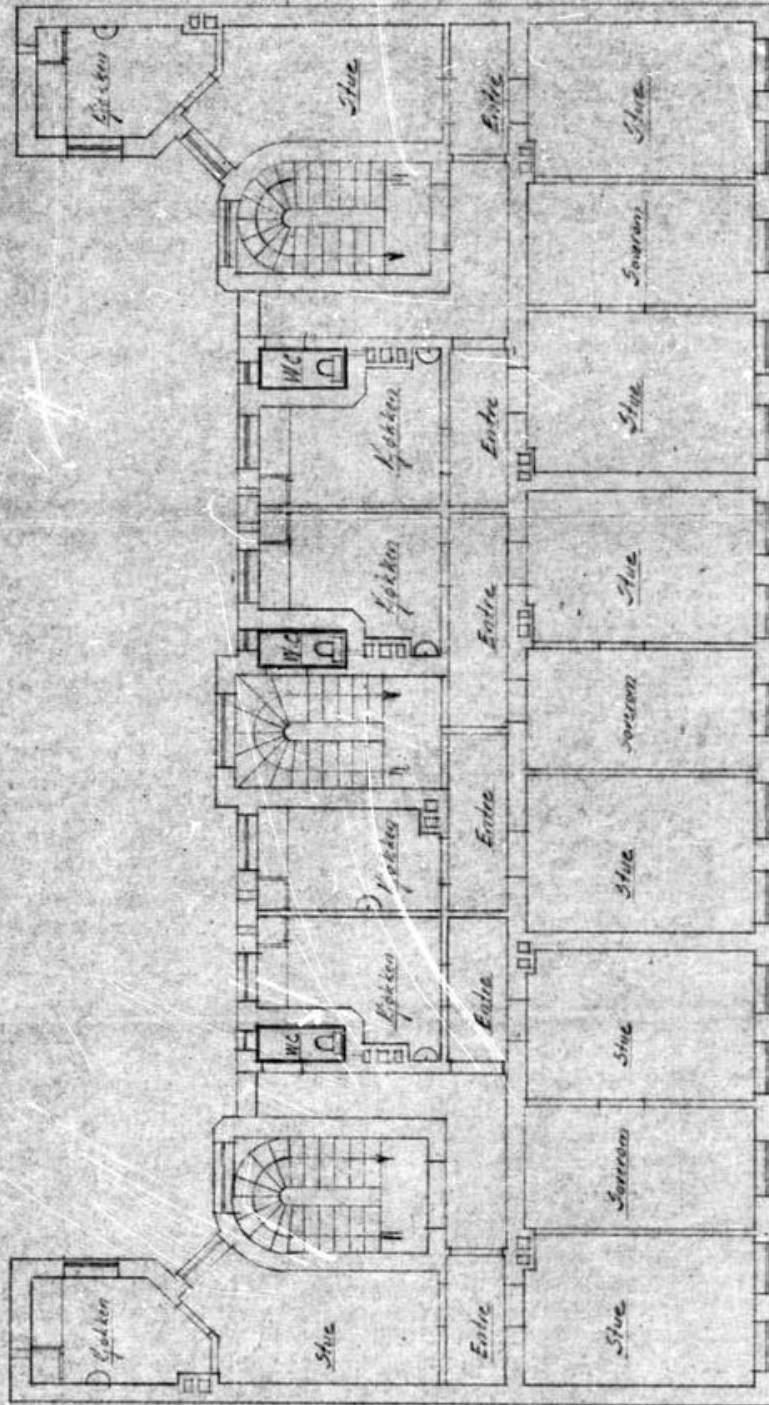
TEGNINGEN ER
NEFOTOGRAFERT 24X

4



ETASJEPLAN 3. etg	Skala 1:100
Lofotgata 7.	19.12.1991
Per LIE - Arkitekt, MNAL	12323
Frederica, Mill og NWH: L. og K. Berge Arkitekt	

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



Lofotgaten 1

Imoleasing av W.E

M 1/2 - 1/1: 100

Oslo, 30/8.60

G. WILHELMSEN OG SØN
BYGGEREGNINGSKONTOR
Saltegt. 1 - TEL: 46 39 23

Etasjeplan

Arbeidsnr. **Trørdning av W.O.**

Arbeidssted Lofotgt. 1	Matrikkelnr. Lofotgt. 1	Løpnr. 60/2652/107.
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Byggherre

Herr
Wilo Bratlio,
Lofotgt. 1,
Oslo.

Ansvarshavende

Byggester G. Wilhelmsen,
Sofies gt. 1,
Oslo.

Date

2. juni 1961.

Det meddeles at man ved siste besikning av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.


Bygningssjefen

Kaare Regbo


T. Buch



KDP-4

Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198805910](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.



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

INNHold

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

- * Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
- * Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
- * Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
- * Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordykning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av

- mål for utviklingen i området
- arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988. Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune. Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.


Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.

Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset. Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.



Østeinn Drevdal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.

Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.

Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens bolig-tall. Det er pekt på konkrete fortetnings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som regulerings-sak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som regulerings-sak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som regulerings-sak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.

Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

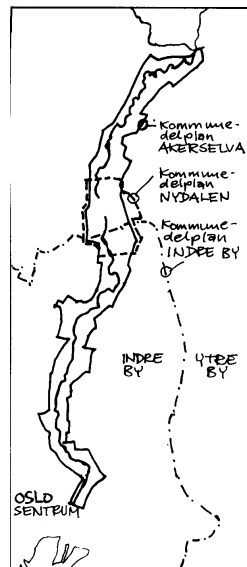
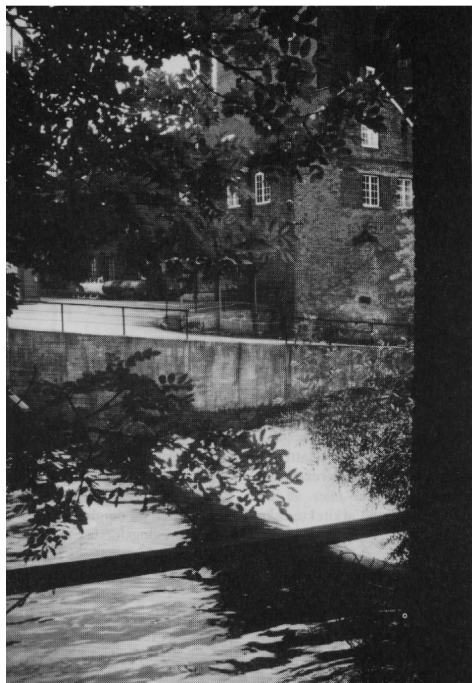
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

- Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)
- Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.



Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås

Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjonsarealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken

Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.

I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.

Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelsesstruktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom innlemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevis hovedpreg.

Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevis hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk

Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.

Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor

På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet

Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.

Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås

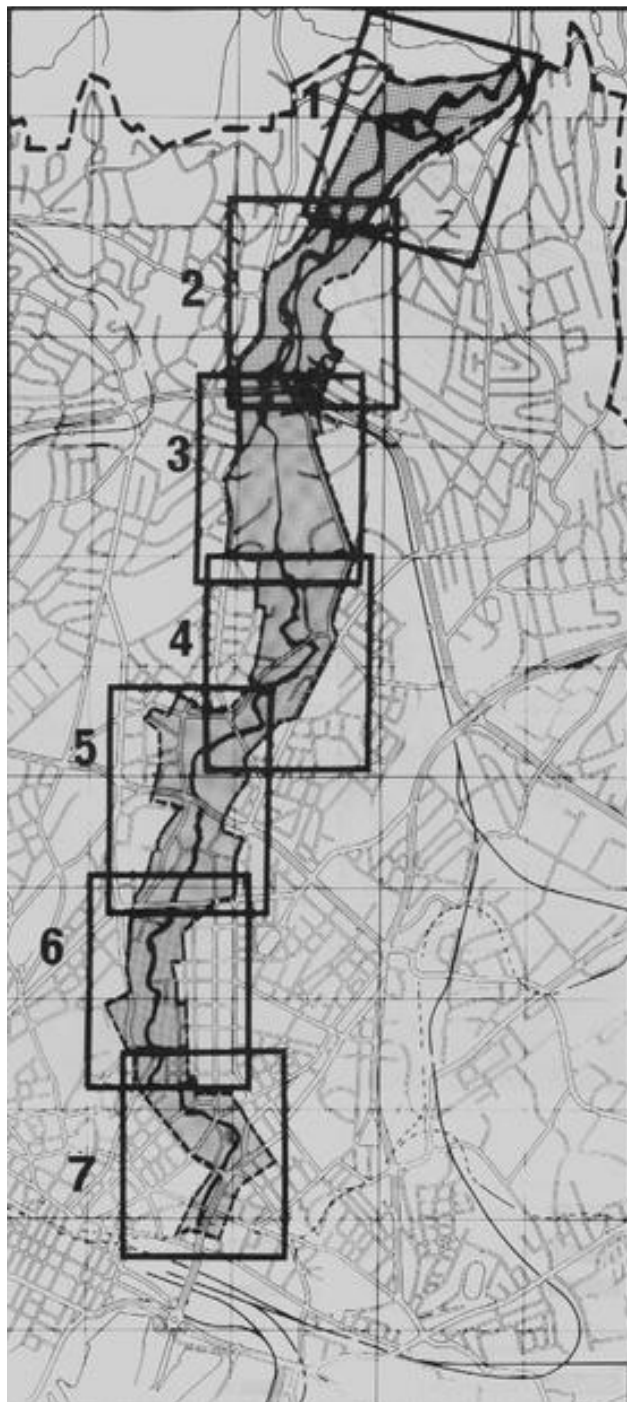
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.

Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

5. Bentsebrua - Sannerbrua

6. Sannerbrua - Grünerbrua

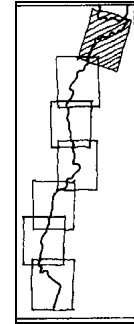
7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien



Vedtatt arealbruk.



Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

Utsiktsplass sikres.

TEGNFORKLARING

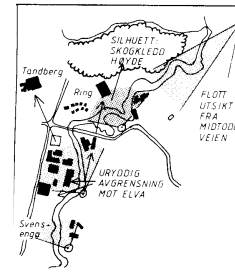
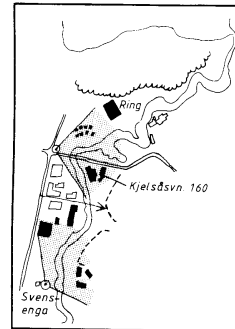
	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennytting formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER

Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensning mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.



Viktige utsyn og

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

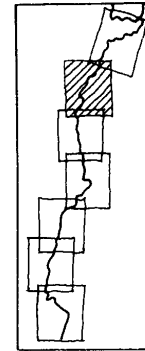
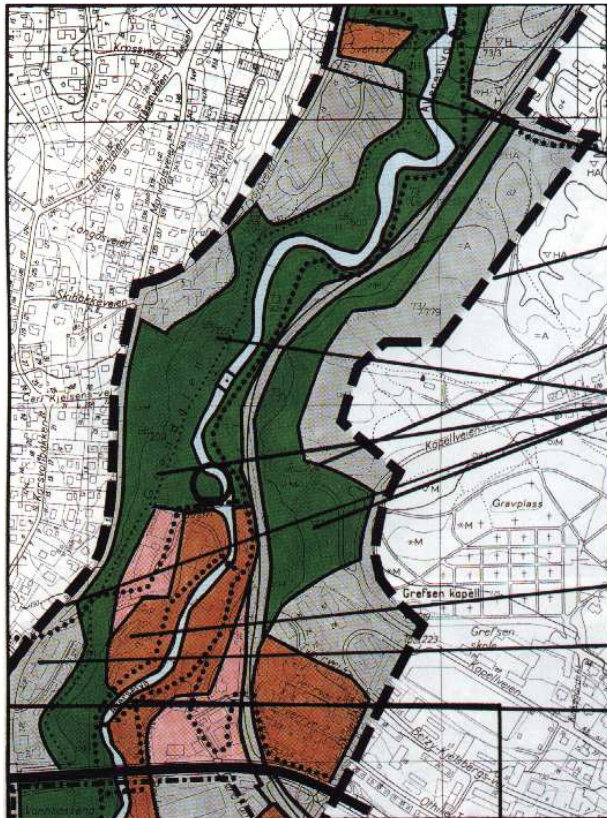
- Grønvold
- Svensenga
- Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk
- Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.
- Brekke kraftstasjon
- Kjelsås stasjon
- Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143

PLANBESKRIVELSE

Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.

Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frømråde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Frømråde, park		Sti
					Grænse for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuettvirkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

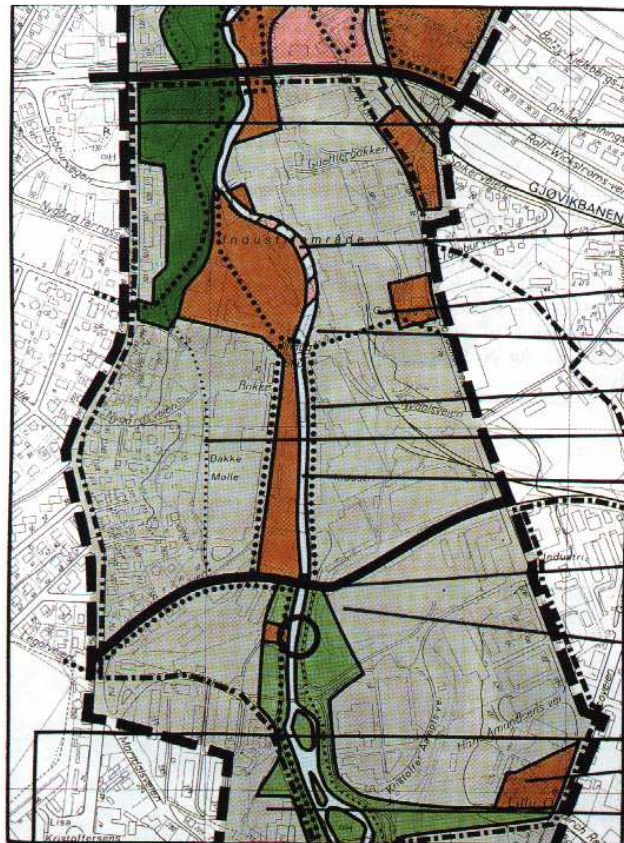
BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.

Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.

Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Vedtatt arealbruk.

Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.
















Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenkapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

KDP-4

BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.
- Valseverkets fasade mot elva
- Ellendalen Spinneri
- Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam
- Gullhaug arbeiderbolig
- Området rundt "Kronborg"
- Lillo gård

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.

Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.

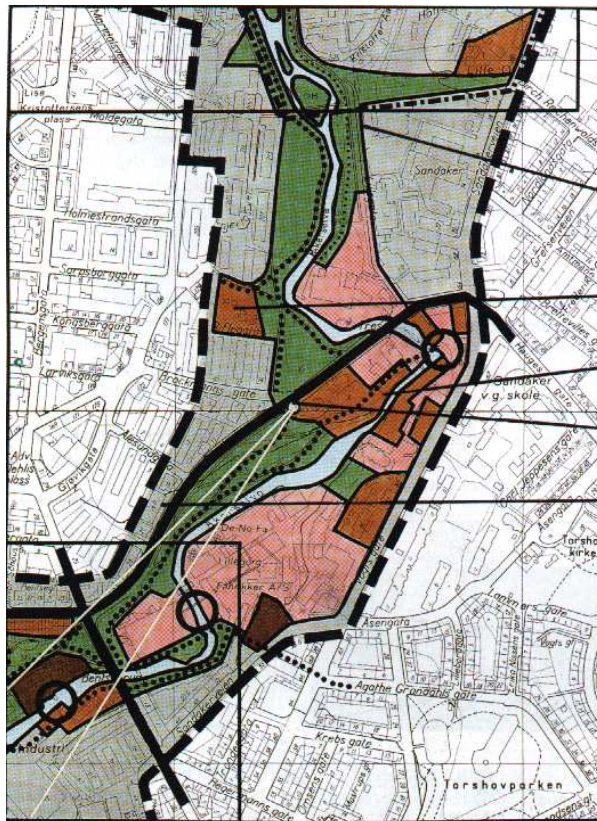
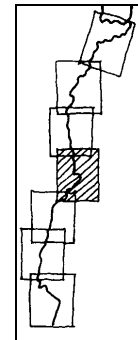
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER

Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.

I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



Vedtatt arealbruk.

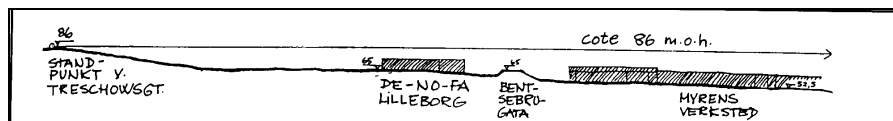
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.



TEGNFORKLARING					
	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, gassanlegg)		Båndlagt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Riflegata 13
- Bjølsen Valsemølle
- Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate
- Sagene brannstasjon med mannskapsbolig
- De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:
Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.

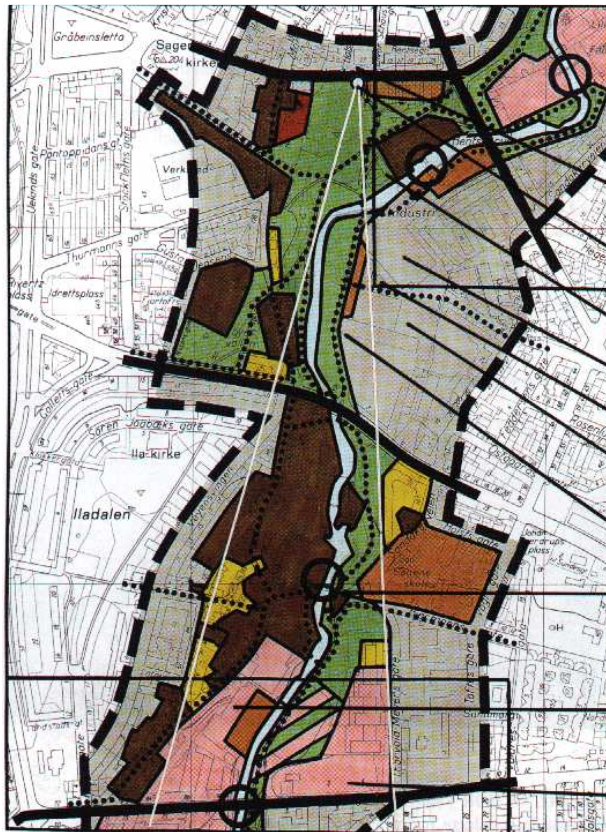
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.

Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER

Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.
















DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk

- Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.
- Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.
- Bensinstasjon bør fjernes.
- Hall fra 1949 bør bevares.
- «Strykejernet» bør bevares.
- Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.
- Maks. høyde som nåværende vegg.
- Utsiktsplass sikres.
- Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.
- Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

KDP-4

BESTEMMELSER

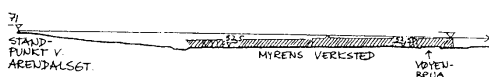
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.
- Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.
- Sagveien 11
- Sannerbrua
- Arbeiderboliger v. Arendalsgt.

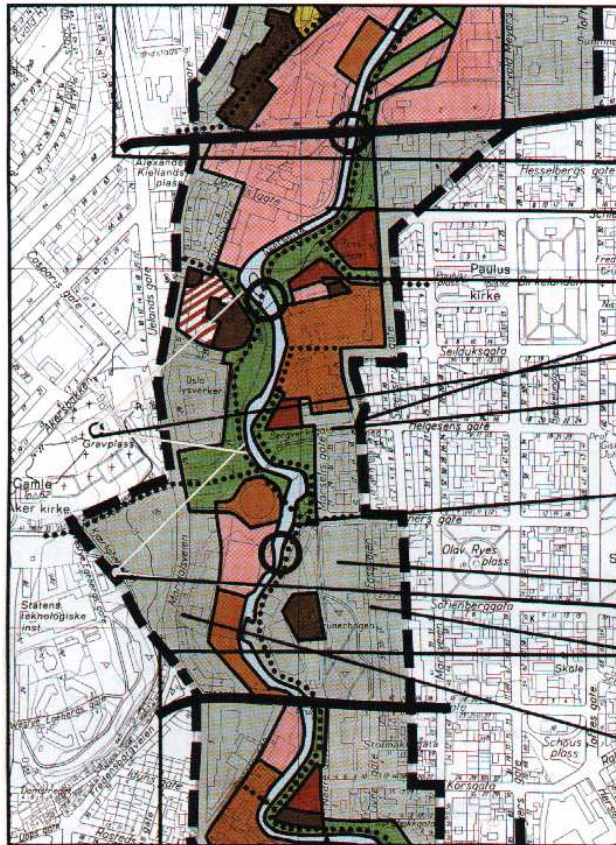
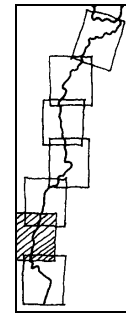
BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER

Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

Høyden holdes nede.
Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

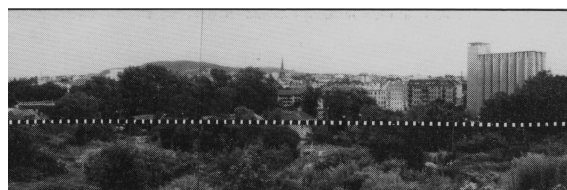
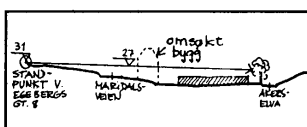
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende bygning fjernes.

Standpunkt for fri sikt til Telthusbakken og Gamle Aker kirke.
Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares.
Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lyhetsstien.

Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.



TEGNFORKLARING

 Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering	 Allmenntyttig formål	 Friområde, natur
 Boliger	 Spesiellområde bevaring	 Vassdrag
 Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	 Bløndlangt for bevaring	 Offentlig vei
 Offentlig bygning	 Anlegg i vassdraget, innleignes for bevaring	 Gang- og sykkelvei
	 Friområde, park	 Silo
		 Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

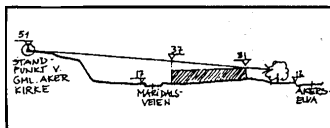
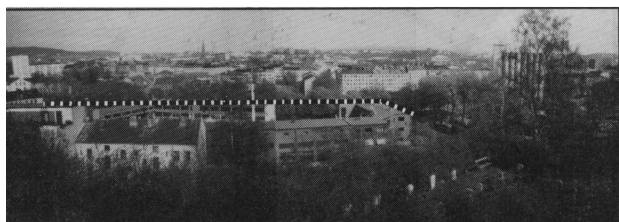
RETNINGSLINJER

Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Foss skole
- Christiania Seildugsfabrik
- Aamot bru
- Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset
- Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.

Det er vist følgende turveiutvidelser:

- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverkskata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

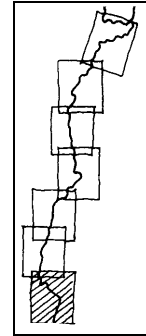
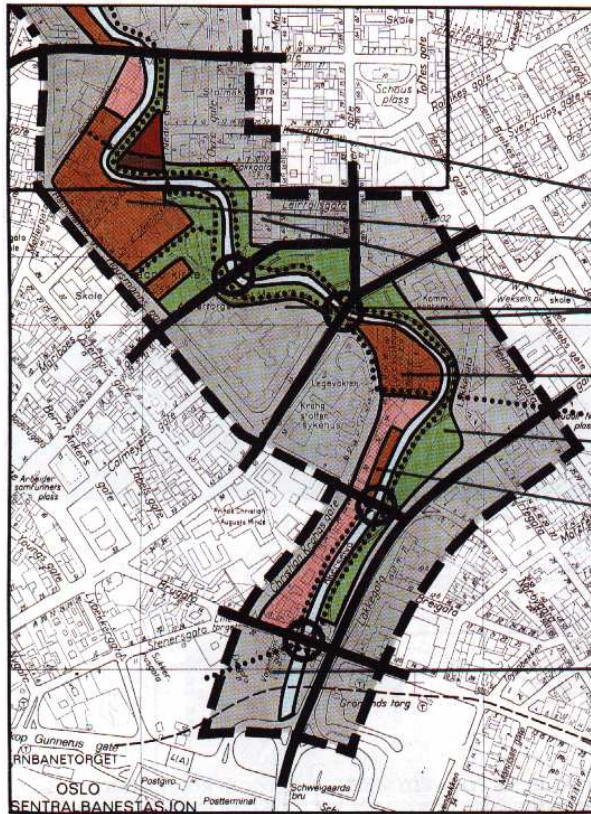
BYGGEPROSJEKTER

Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.

Særlig attraktive vegger nedenfor Aamot bru er Seildugsfabrikken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.

DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsesstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

 Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	 Allmennyttig formål	 Friområde, natur
 Boliger	 Spesialområde bevaring	 Vassdrag
 Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	 Båndlangt for bevaring	 Offentlig vei
 Offentlig bygning	 Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	 Gang- og sykkelvei
	 Friområde, park	 Sti
		 Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Elvebakkene og Brenneriveien
- Ankerbrua
- Nybrua
- Slåmotgangen/Vaskegangene
- Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.
- Jacob kirke

PLANBESKRIVELSE

Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende. Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området. Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK

Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.
2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:
 - a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.
 - b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

- c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.
- d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.
- e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hver tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.

I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.

Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen for Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.

De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.

Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.

Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER					
B - Bestemmelse, rettslig bindende					
R - Retningslinje, veiledende					
	Spørsmål merket : B <u>må</u> besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	PLANKRAV Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?				
R	FUNKSJONER Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	UTFORMING Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	DELOMRÅDET Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

- * Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.
- * For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: - Kjelsås stasjon
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: - Nydalen Compagnie
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: - Kraftstasjon ved Bjørnheim
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: - Bjølsen Valsemølle
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: - Myren verksted
- Sannerbrua

Delområde 6: - Aamot bru
- Oslo gassverk
- Vulkan

- Delområde 7: - Elvebakkene**
- Ankerbrua
 - Nybrua
 - Hausmanns bro
 - Vaterlands bro
 - Slåmotgangen/Vaskegangene



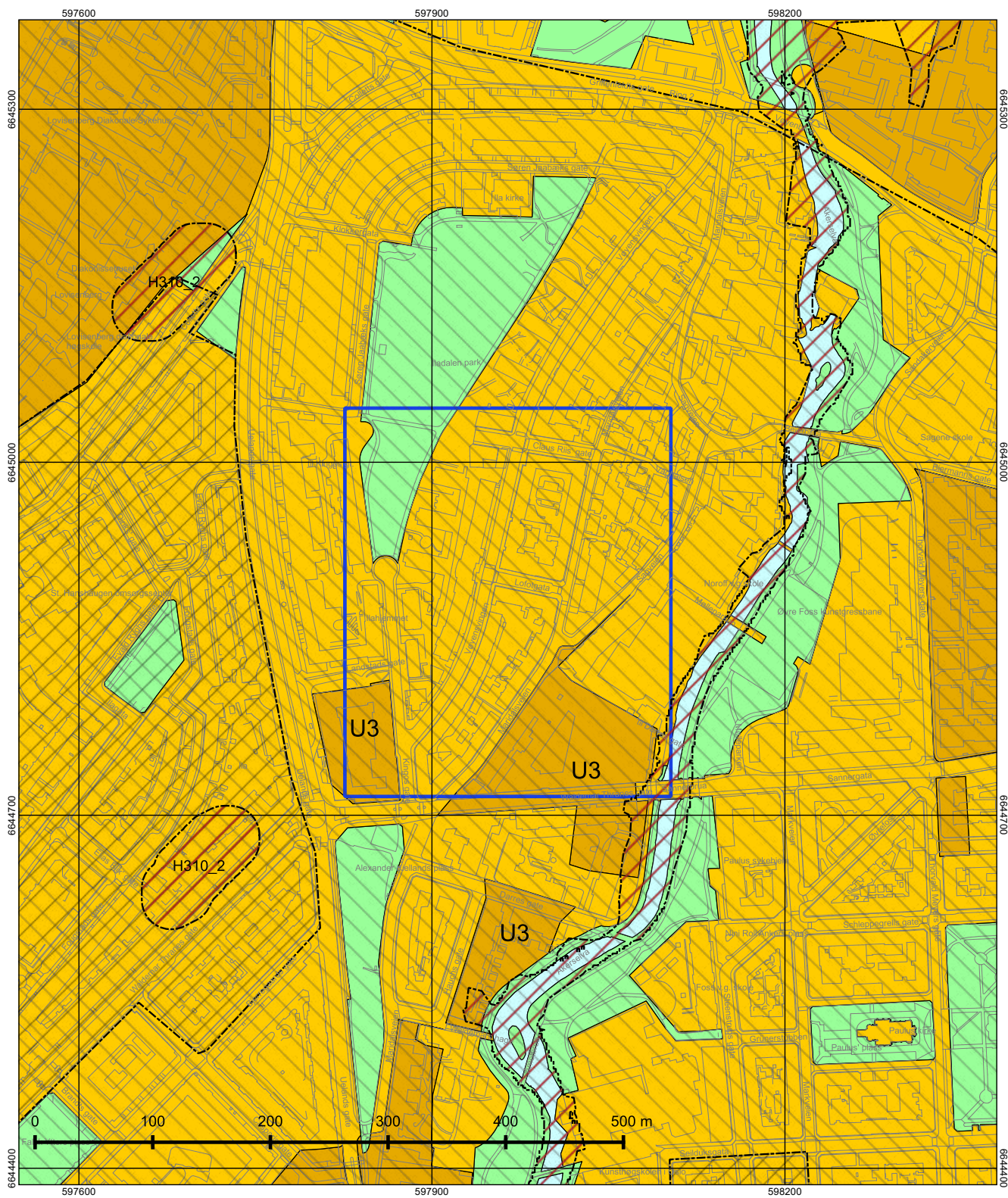
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	452 - Lek/opphold/sport
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Piangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Regulert kjørefelt
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-futkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 17.04.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>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.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 334926/ 86530782</p>	<p>Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: LOFOTGATA 1</p>	<p>Gnr/Bnr: 219/144</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 334926/86530782
 Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Lofotgata 1 0458 OSLO
 Matrikkel: Gnr 219, bnr 144, snr 14 (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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

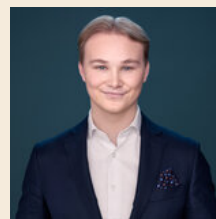
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

