PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I HUITFELDTS GATE 14 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

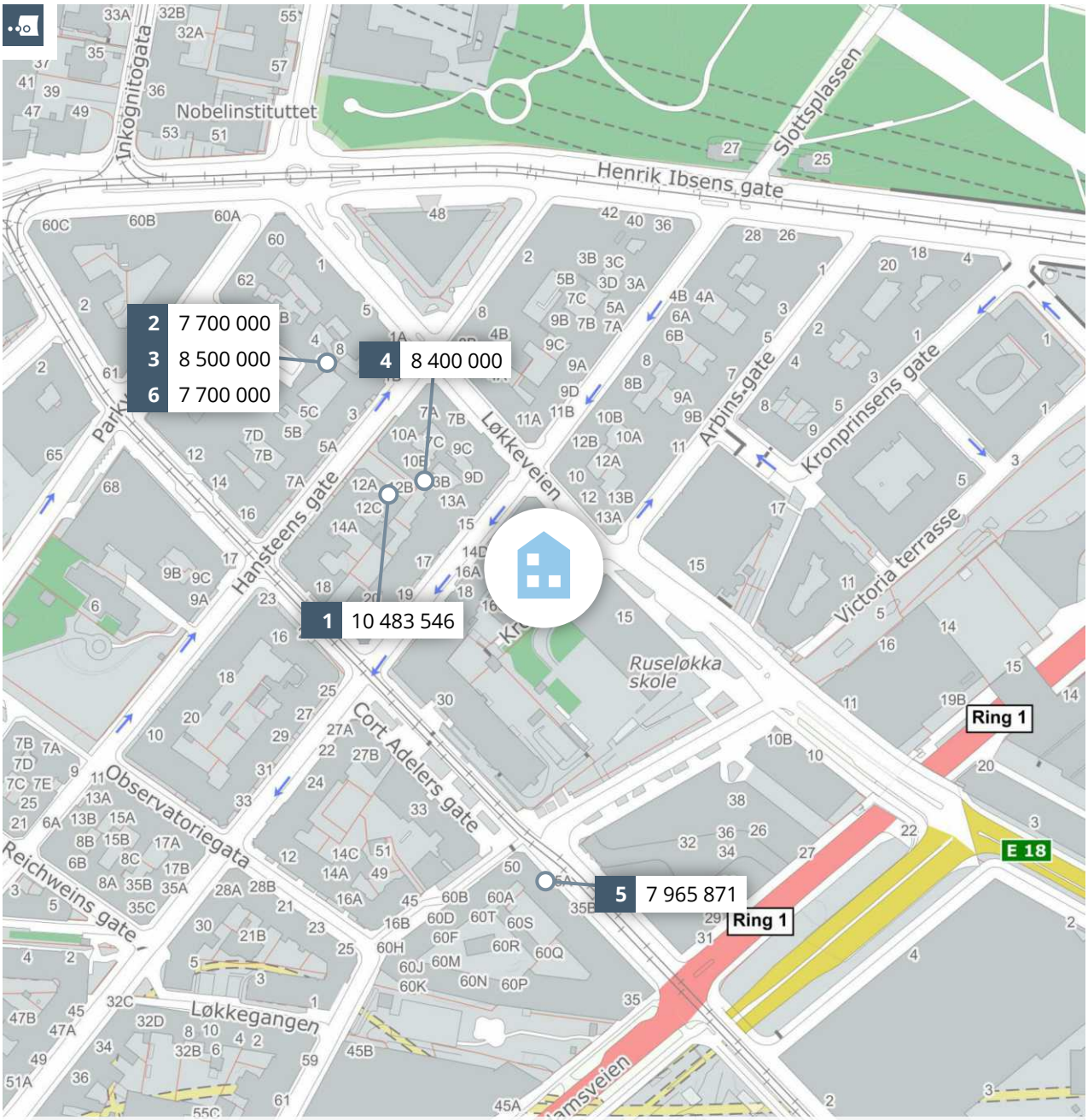
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HUITFELDTS GATE 14 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huitfeldts gate 14 C, 0253 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 209 BNR 203 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 3

Verdivurdert til

7 990 000

337 229	8 327 229	132 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	10 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	5 785
Formue	33 942
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hansteens gate 12 B 84 m² 1880 4. etg 2 sov	24.02.2026	10 300 000	**10 250 000**	233 546	10 483 546	**124 804**
2	Gustav Bloms gate 6 53 m² 1899 4. etg 2 sov	19.01.2026	6 900 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**145 283**
3	Gustav Bloms gate 6 70 m² 1899 3. etg 2 sov	13.01.2026	8 700 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**121 429**
4	Huitfeldts gate 13 B 72 m² 1896 3. etg 1 sov	20.05.2026	7 990 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**116 667**
5	Cort Adelers gate 35 A 67 m² 1898 2. etg 2 sov	06.08.2025	7 500 000	**7 950 000**	15 871	7 965 871	**118 894**
6	Gustav Bloms gate 6 70 m² 1899 3. etg 2 sov	03.07.2025	7 800 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**110 000**

Dette er en innbydende og betydelig påkostet leilighet med gjennomgående høy standard. Hele leiligheten ble omfattende oppusset i 2022/23. Boligen byr på åpne oppholdsrom, flotte lysforhold og klassiske detaljer. Den rolige beliggenheten mot indre gård gir en skjermet og fredelig atmosfære, en sjelden kvalitet midt på attraktive Vika/Frogner. Balkongen vender mot hyggelig og frodig bakgård.

- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Fiskebensparkett og takhøyde på 2,77m
- Balkong på 5kvm mot rolig bakgård
- Pipeløp med mulighet for etablering av peis
- Smarthus med styring via app
- Prisbelønt og frodig bakgård
- Felles kinorom og terrasse
- Ingen dok.avgift

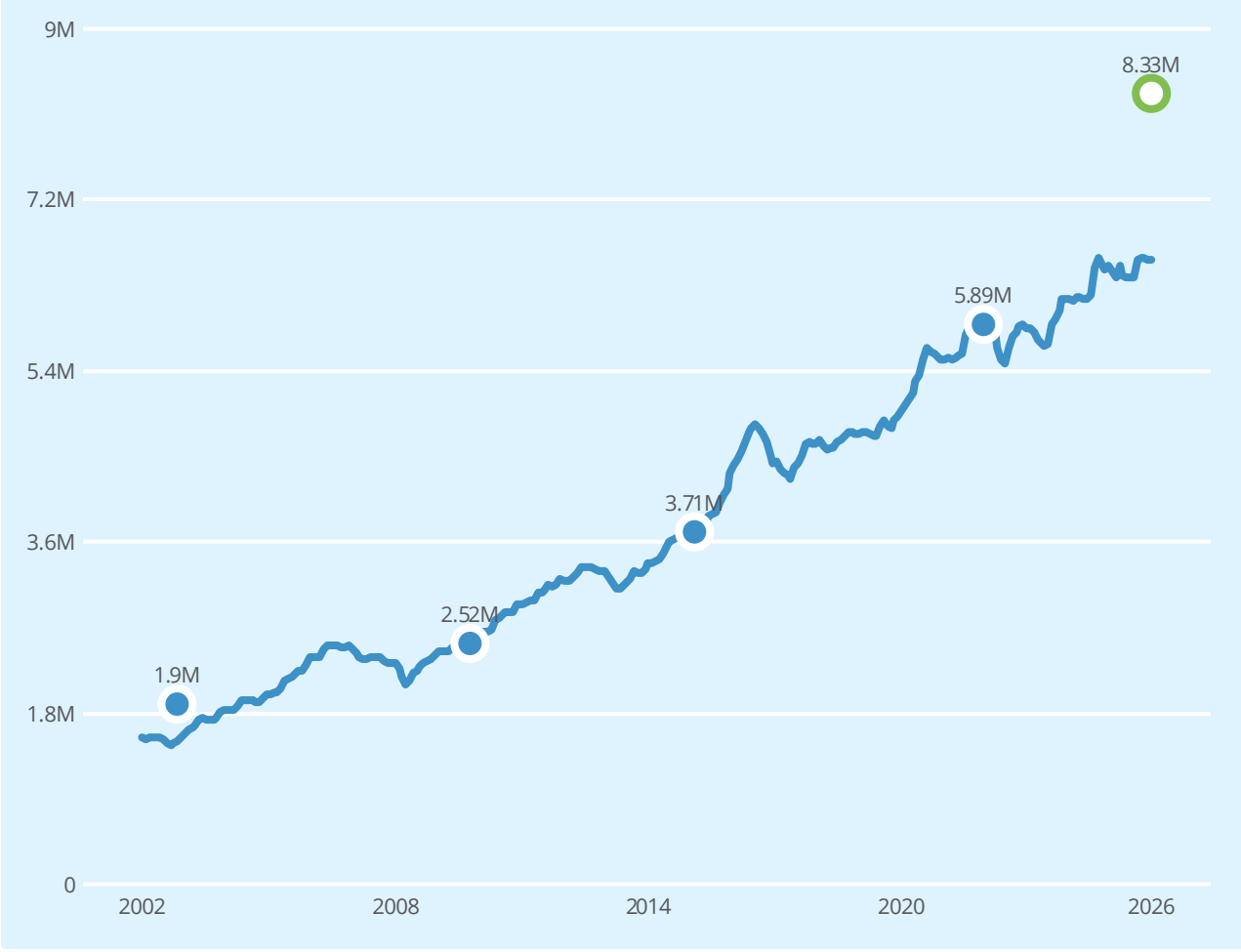
Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til servicetilbud, restauranter, kaféer og byliv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2026			7 990 000	0	337 229	337 229	1
01.06.2022	13.06.2022	11.08.2022	5 600 000	5 750 000	137 567	5 887 567	
05.06.2015	03.09.2015	17.11.2015	3 200 000	3 130 000	583 776	3 713 776	
08.06.2010	29.06.2010	20.08.2010	1 890 000	1 850 000	673 984	2 523 984	
25.01.2010		25.01.2010	-	650 000	-	650 000	2
11.04.2007		11.04.2007	-	1 200 000	-	1 200 000	2
15.08.2003	25.08.2003		1 090 000	1 200 000	700 000	1 900 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. totaloppusset

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 3 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 3 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

6.8M

6 703 000 Salgspris i snitt

6 634 000 Prisantydning i snitt

6.5M

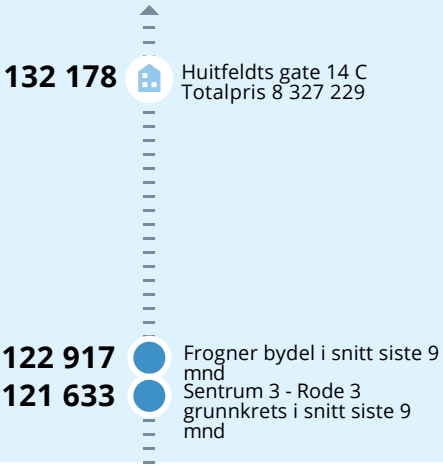
6.4M

Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Huitfeldts gate 14 C, 0253 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 203

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2415 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ1752

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ukjent år (antydes at glass er fra 2012 i tidligere annonse).

Profilert, malt entrédør.
Tofløyet balkongdør med 2-lags glass datert 2019.

Nordvest-vendt balkong på ca. 5 m² (målt til ca. 4,5 m²) med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Overbygget av den overliggende balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater. Stukkatur i stue, kjøkken og soverom. Rosett i stue og hovedsoverom.

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,75 m. Takhøyden varierer i leiligheten.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Det er forblendet røykrør.

Innerdører: Slagdører

Det er iht. eier tilrettelagt for montering av ildsted.

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme med kabler på bad og i entré.
Elektrisk gulvvarme med folie i hovedsoverom og stue/kjøkken.

Garderobeskap i minste soverom/omkledningsrom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom rehabilitert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, beskrivelse, bilder, sjekkliste
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er plastsluk og toppmembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte montert i vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkken fra 2023. Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av Dekton Arga fra Cosentino. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken (smarttank) er på 200 liter ny i 2022. Plassert i rom med sluk. El-tilkobling med servicebryter.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer i felles trapperom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

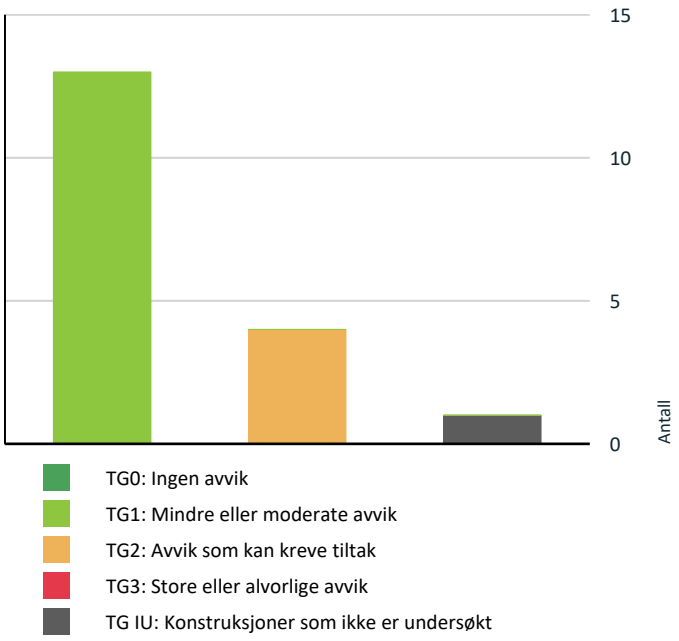
- Det foreligger ikke tegninger

Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag en soverom/omkledningsrom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren, kan det ikke utelukkes avvik som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger. Det er registrert knirk i felles trappegang.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ukjent år (antydes at glass er fra 2012 i tidligere annonse).

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Karmene i vinduer utvendig er værslitte og det er sprekker i trevirket.
• Vindu på baderom hvor det er montert avtrekksvifte er punktert som følge av valgt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Noe vedlikehold må forventes.
• Det synes ikke nødvendig med utbedring av baderomsvindu, men det kan ikke utelukkes trekk og kondens/fuktproblematikk i vinduet som vil kunne føre til nedsatt brukstid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert, malt entrédør.
Tofløyet balkongdør med 2-lags glass datert 2019.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvest-vendt balkong på ca. 5 m² (målt til ca. 4,5 m²) med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Overbygget av den overliggende balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater. Stukkatur i stue, kjøkken og soverom. Rosett i stue og hovedsoverom.

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,75 m. Takhøyden varierer i leiligheten.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at

undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis er det noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG1. Nødvendigheten av tiltak må vurderes av den enkelte. Ny NS3600:2500 vil kunne gi TG1 på dette forholdet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Det er forblendet røykrør.
Det er iht. eier tilrettelagt for montering av ildsted.
Ved interesse for ildsted bør muligheten for dette avklares med borettslaget og/eller kommunalt tilsynsorgan.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom rehabilitert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, beskrivelse, bilder, sjekkliste

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og toppmembran.

Sluket er utført med forhøyningsring med smøreflens, beregnet for bruk sammen med smøremembran/toppmembran. Membransjiktet er ført frem til sluket via slukmansjett og smøremembran, hvor tettingen mot sluk ivaretas ved heft mot smøreflensen.

Løsningen er kun delvis kontrollerbar ved visuell kontroll etter ferdigstillelse, da vesentlige deler av membranoppbyggingen og heftsonen mot flensen er skjult. Vurderingen forutsetter derfor at sluk, forhøyningsring, slukmansjett og smøremembran er montert i henhold til produkt- og systemanvisninger. Ansvaret for tett og riktig utførelse ligger hos utførende foretak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte montert i vinduet.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2023. Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av Dekton Arga fra Cosentino. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp,

vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon der det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.
• Avtrekkskanal i rom som tidligere var kjøkken har nedsatt funksjon som følge av innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.
• Vær oppmerksom på at bygningen er oppført på SEFRAK/gul liste og at ventiler i vindusrammer og yttervegg kanskje ikke kan etableres. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken (smarttank) er på 200 liter ny i 2022. Plassert i rom med sluk. El-tilkobling med servicebryter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer i felles trapperom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
   Samsvarserklæring for "Oppussing av hele leligheten, helt nytt anlegg" er fremvist, men det er eldre skrusikringer i sikringsskapet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "Oppussing av hele leiligheten, helt nytt anlegg" er fremvist.
   Samsvarserklæring for "Stue/kjøkken: varmefolie og termostat. Soverom: Varmefolie og termostat. Kommentar:" er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Da det foreligger samsvarserklæring for "Oppussing av hele leligheten, helt nytt anlegg" er fremvist anses det ikke som behov for el-kontroll, men det er ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

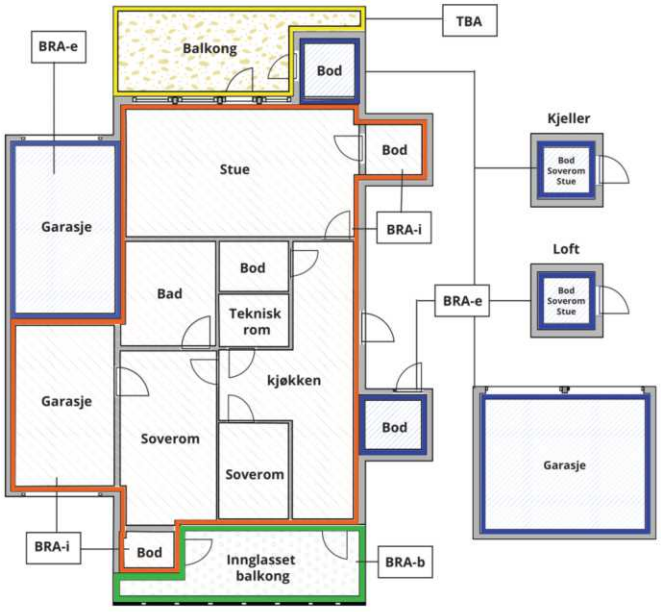
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	63			63	5
Kjeller		10		10	
SUM	**63**	**10**			**5**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, soverom, soverom 2 / omkledningsrom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 3 m² (måleverdig areal målt til 2,5 m². Sokkel uten måleverdig areal kommer i tillegg med ca. 1,2 m²)
Kjellerbod: ca. 7 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Rom omtalt som soverom/omkledningsrom må gjøres om noe vedr. garderobeløsning før det kan benyttes som soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag en soverom/omkledningsrom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren, kan det ikke utelukkes avvik som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Renovert baderom 2022. Dok. fremvist.
Nytt kjøkken 2023. Dok. fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Signe Telebond-Waaler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	203		0	497.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Huitfeldts gate 14 C

Hjemmelshaver
Vika Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIKA BORETTSLAG	977350735			Væhle Morten Emil Rendum, Telebond-Waaler Signe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

SEFRAK

Merknad: Bygningen er oppført i SEFRAK/gul-liste. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner (https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260274
Addresse	Huitfeldts gate 14 C		
Postnr.	0253	Sted	OSLO
Selgers navn	Morten Emil Rendum Væhle		
Selgers navn	Signe Telebond-Waaler		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

29060736

Våtrom

Initialer selger:
M E
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad totaloppusset i 2022 av Promo Entreprenør AS/Christiania Rørleggerbedrift AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon foreligger med samsvarserklæringer, FDV og bilder fra Promo Entreprenør AS/Christiania Rørleggerbedrift AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran lagt ved renovering av våtrom av Promo Entreprenør AS/Christiania Rørleggerbedrift AS. Dokumentasjon foreligger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk lagt ved renovering av våtrom av Promo Entreprenør AS/Christiania Rørleggerbedrift AS. Dokumentasjon foreligger.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og elektrisk anlegg på våtrom i forbindelse med renovering Dokumentasjon foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, dokumentasjon foreligger fra Promo Entreprenør AS.

Initialer selger:
M E
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon foreligger fra Promo Entreprenør AS/Christiania Rørleggerbedrift AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av takrenner og bytting av ødelagte taksten i 2024 i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjenner ikke til utfører av arbeidet i regi av borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu på våtrom er punktert ved installasjon av elektrisk avtrekksvifte på bad. Oppgitt i tilsynsrapport.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygging av balkonger ut mot bakgård. Det er utstedt ferdigattest for Oppføring av balkonger, datert 01.12.20 ifølge tidligere salgsoppgave.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nåværende eier har ikke kjennskap til dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjellere omfattende totaloppusset i regi av borettslaget i 2023-2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet utført i regi av borettslaget. Arbeid utført av Rørleggerhuset AS.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjellere har gjennomgått omfattende renovering i regi av borettslaget fra år 2023-2024. Ansvarlig utfører har, etter selgers kunnskap, vært Rørleggerhuset AS.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med totaloppussing av leilighet i 2022/2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon foreligger fra Promo Entreprenør AS/AB Elektro AS/Ljan Elektro AS. Samsvarserklæringer foreligger.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av elektrisk avtrekksvifte på baderom. Arbeid utført av Promo Entreprenør AS/AB Elektro AS i forbindelse med totaloppussing av leilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid fra fra Promo Entreprenør AS/AB Elektro AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har gjennomgått omfattende renovering i 2022 og stod ferdigstilt tidlig i 2023. Arbeid har blitt utført av Promo Entreprenør AS. Dokumentasjon på arbeidet fremlegges og gis videre til ny eier/e.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

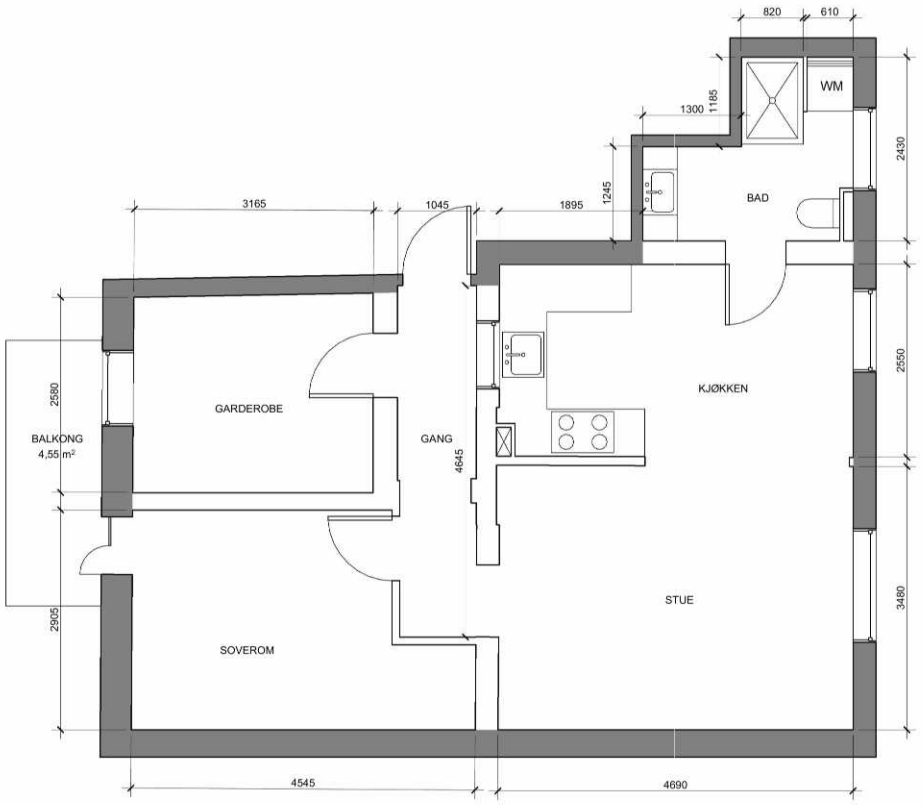
Dato 21.05.2026

Signert av *Morten Emil Rendum Væhle*

Signert av *Signe Telebond-Waaler*

Initialer selger:
M E
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	267	1 : 50	Huitfeldtsgate 14C

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
MO	FND	A3	25.01.2023	Crawford & Company AS

Romly
Verifisert areal.

enova

Energiattest



Adresse **Huitfeldts gate 14C, 0253 OSLO**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290037**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80488769**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 569 kWh**

Huitfeldts gate 14C

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	1 min 0.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	3 min 0.2 km
Vika videregående skole	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruseløkka Linje 12	3 min 0.2 km
Dokkveien Linje VY1, 42N, 81	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Festeråsen Eiendom	6 min
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ruseløkka	1 min
Meny Vika	3 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	3 min
Boots Apotek Via Vika	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	7 min

SPORT

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

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

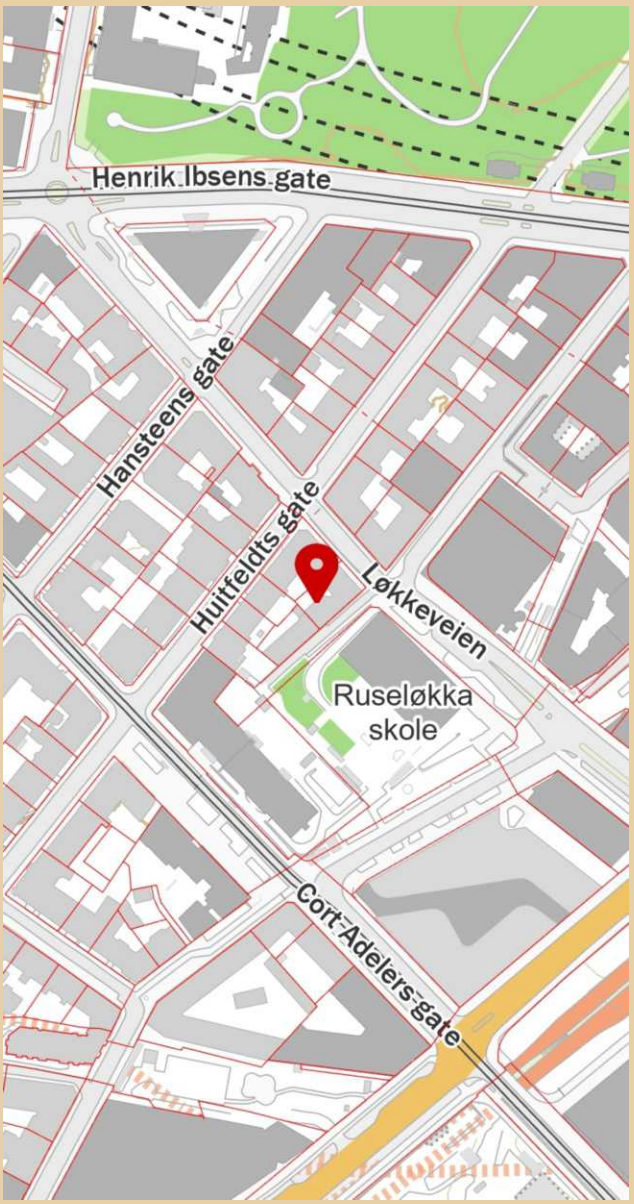
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

Boligopplysninger:

Vika Borettslag		**Vår ref.:**	902/20	**Fødselsdato eier:**	31.10.1994
Huitfeldts gate 14 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	24.09.1992
0253 OSLO		**Eiere:**	Signe Telebond-Waaler, Morten Emil Rendum Væhle		
Organisasjonsnr:	977 350 735	**Andelsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 765**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-lån	-1 838
	Renter IN-lån	1 065
	Reduksjon renter IN-lån	-654
	Renter IN-lån	942
	Avdrag IN-lån	2 649
	Felleskostnader	2 906
	Avdrag IN-lån	466
Tilleggsytelser:	Bredbånd	79
Objekt:	TRAPPEVASK, 902/20 (520 - 16)	150

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 785**

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-lån	-1 858
	Renter IN-lån	1 069
	Reduksjon renter IN-lån	-651
	Renter IN-lån	938
	Avdrag IN-lån	2 678
	Felleskostnader	2 906
	Avdrag IN-lån	474
Tilleggsytelser:	Bredbånd	79
Objekt:	TRAPPEVASK, 902/20 (520 - 16)	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	333 347	Gjeld siste årsoppg.:	337 229
Klient ajourf. lån:	28 552 897,03	Klient gj. s. årsoppg.:	19 666 526

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114620651, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 28.04.2026: 8 623 279

Andel av saldo: 85 282

(siste termin 01.10.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 300 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 193 278

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

Lånenummer: 16368059335, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Vika Borettslag	**Vår ref.:**	902/20	**Fødselsdato eier:**	31.10.1994
Huitfeldts gate 14 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	24.09.1992
0253 OSLO	**Eiere:**	Signe Telebond-Waaler, Morten Emil Rendum Væhle		

Organisasjonsnr: 977 350 735

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 28.04.2026: 10 734 455

Andel av saldo: 248 065

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

Flytende rente

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rina Beldo

Adresse: Huitfeldts gate 14 B

Postnr/-sted: 0253 OSLO

Telefon: Mob.: 93449198

E-post: rinabeldo@hotmail.com

Webside: www.vikaborettslag.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	337 229	Andre inntekter:	2 190
Annen formue:	33 942	Utgifter:	18 116		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	150 917
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890

Gårds/bruksnr: 209/203

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586962

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.02.1999	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap

2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Fasiliteter:

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

TV/bredbånd: For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Boligopplysninger:

Vika Borettslag	**Vår ref.:**	902/20	**Fødselsdato eier:**	31.10.1994
Huitfeldts gate 14 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	24.09.1992
0253 OSLO	**Eiere:**	Signe Telebond-Waaler, Morten Emil Rendum Væhle		

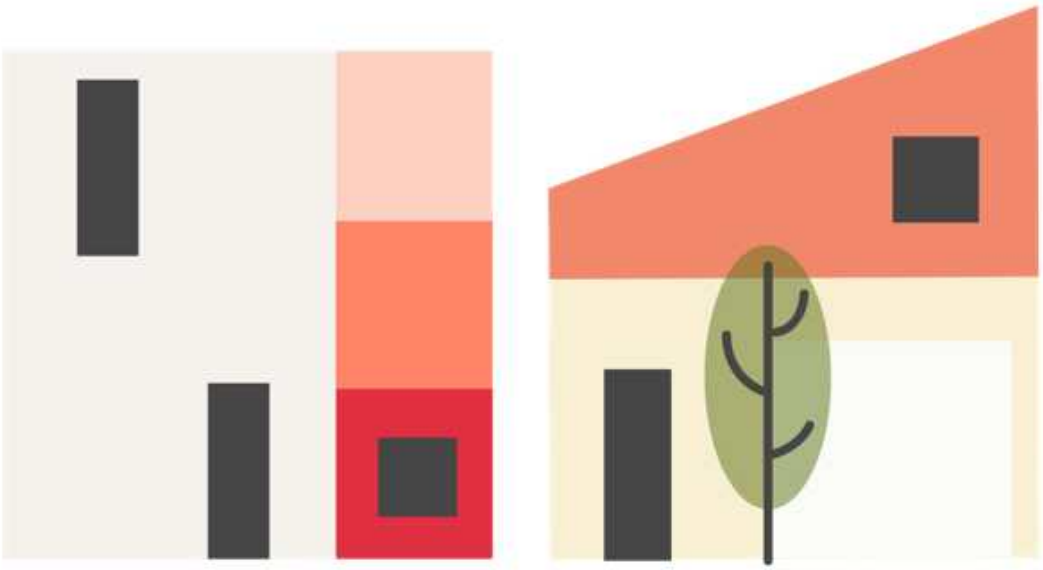
Organisasjonsnr: 977 350 735

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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



INNKALLING 2026

Vika Borettslag

Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Ruseløkka skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vika Borettslag

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innsyn i regnskap av borettslaget
- 5.2 Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene
- 5.3 Støy fra næringslokalet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 238.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innsyn i regnskap av borettslaget

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslagene ikke vedtas.

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

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

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

5.2 Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

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

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

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

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslagene ikke vedtas.

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

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

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

5.3 Støy fra næringslokalet

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremsettes følgende forslag til vedtak:

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Helge Refsum Irgens

Sophie M. G. Vandenput

Vegard Venås Sørensen.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Vika Borettslag

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

Balanse 2025 Vika Borettslag

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

Balanse 2025 Vika Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Rina Beldo Styreleder	Eivind Bering Styremedlem	Ingvild Farestveit Hov Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder tjenester utover kundeavtalen og tilleggsavtale for IN.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Vika Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vika Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Vika Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Vika Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Vika Borettslag består av 48 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

PT ADVOKATER DA

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

Oslo, 25.02.2026
Ansvarlig advokat:
Line A. Parelius

INNMELDING AV SAK SOM KREVES BEHANDLET PÅ ÅRETS GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Det fremsettes følgende forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
PT ADVOKATER DA

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Solås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 230.000,- ble godkjent

4. Andre saker

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

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

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.2 Søknad om reseksjonering av andelsnummer 41

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

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

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

4.3 Endring av vedtekter §8-1

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

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

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

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

Ny tekst i vedtektene:

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

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

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

Vedtak:

Vedtatt med to-tredjedels flertall.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Rina Beldo er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Rina Beldo for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

Ingvild Farestveit Hov stiller til gjenvalg.

Eivind Bering stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Farestveit Hov for 2 år.

Valgt ble: Eivind Bering for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Janne Lyngby stiller til gjenvalg.

Eivind Bering og Katinka Høeg stiller ikke til gjenvalg.

David Martin Kjær meldte seg som kandidat under generalforsamlingen.

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

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret i Vika borettslag

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen søker medlemmer.

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

Nytt styre består av:

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

Protokoll for Vika Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2025

Vika Borettslag

Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Ruseløkka skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vika Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

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

5 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

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

4. Andre saker

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering

4.2 Søknad om reseksjonering av andelsnummer 41

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

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

reseksjonering av andels nr 41.

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

4.3 Endring av vedtekter §8-1

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

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

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

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

Ny tekst i vedtektene:

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

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

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

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

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

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rina Beldo

Styremedlem, Steinar Roger Fredriksen

Styremedlem, Ingvild Farestveit Hov

Styremedlem, Anders Schrøder Amundsen

Styremedlem, Armin Mehaj (FRATREDT)

Varamedlem, Janne Lyngby

Varamedlem, Katinka Høeg

Varamedlem, Eivind Bering

5.1 Valg av leder

Styreleder Rina Beldo er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Rina Beldo stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

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

Armin Mehaj og Steinar Roger Fredriksen stiller ikke til gjenvalg.

Ingvild Farestveit Hov stiller til gjenvalg.

Eivind Bering stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Janne Lyngby stiller til gjenvalg.

Eivind Bering og Katinka Høeg stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Janne Lyngby stiller til gjenvalg.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen søker medlemmer.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Vika Borettslag

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

Balanse 2024 Vika Borettslag

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

Balanse 2024 Vika Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Rina Beldo
Styreleder

Ingvild Farestveit Hov
Styremedlem

Anders Schrøder Amundsen
Styremedlem

Steinar Roger Fredriksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr.

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Vika Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vika Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Vika Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Eie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 238.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innsyn i regnskap av borettslaget

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

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

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

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

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

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

5.2 Håndtering av leiekontrakter til næringslokalene

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

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

styrets alene.

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

5.3 Støy fra næringslokalet

Sak innmeldt av Sophie Vandenput.

Se vedlegg.

Vedtak:
Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Marie Storheill for 2 år.

Valgt ble: Hanna Marie Lund for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

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

Valgt ble: Ronny Eie for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Helge Refsum Irgens

Sophie M. G. Vandenput

Vegard Venås Sørensen.

Vedtak:
Valgt ble:

Sophie M. G. Vandenput

Heljard Sneve Guttormsen

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

Protokoll for Vika Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for Vika borettslag org nr 977 350 735

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.03.97, sist endret den 17.03.2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

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

2 ANDELER OG ANDELSEIER

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kronerett hundre kroner

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

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

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

Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger på følgende områder:

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

Andelseier har i tillegg ansvar for følgende:

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Borettslaget skal vedlikeholde følgende områder:

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskiftning av følgende forhold:

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VIKA BORETTSLAG datert 26.5.2024

Husordensregler

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

Ro i leiligheten

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

Ro i bakgården

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

Husdyrhold

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

Husholdningsavfall

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

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

Renhold

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

Lufting, tørking og banking

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

Markiser, blomsterkasser og liknende

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

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

Fellesarealer

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

Kjellere

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

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

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

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

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

--ooOoo—

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

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

Oslo

S-4156

HUITFELTSGATE 14 OG 16A, LØKKEVEIEN 11 OG 13A Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for gnr. 209 bnr.104 m.fl.

Vedtaksdato: 08.06.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200400366
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUITFELDTSGATE 14 OG 16A, LØKKEVEIEN 11 OG 13A GNR/BNR 209/104, 209/106, 209/202, 209/203

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 - 200400366, datert 20.07.2004 og revidert 06.10.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Spesialområde (forhage)
- Offentlig trafikkområde (fortau)

§ 3. Utforming, bruk
Forhager og hager skal opparbeides til beplantede områder og tillates ikke benyttet til oppføring av bygninger, parkeringsplass, lager eller lignede. På områder for forhager tillates ikke oppført gjerder eller hekker høyere enn 1,2 m. Tiltak som hindrer frisiktsonen til vei tillates ikke.

Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
HUITFELDTS GATE 14C

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531493
9161788

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 203

Vi viser til bestilling av 20260427 for HUITFELDTS GATE 14C.

GNR. 209 BNR. 203

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.09.1878.

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

498 m²

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

Målestokk= 1: 500.

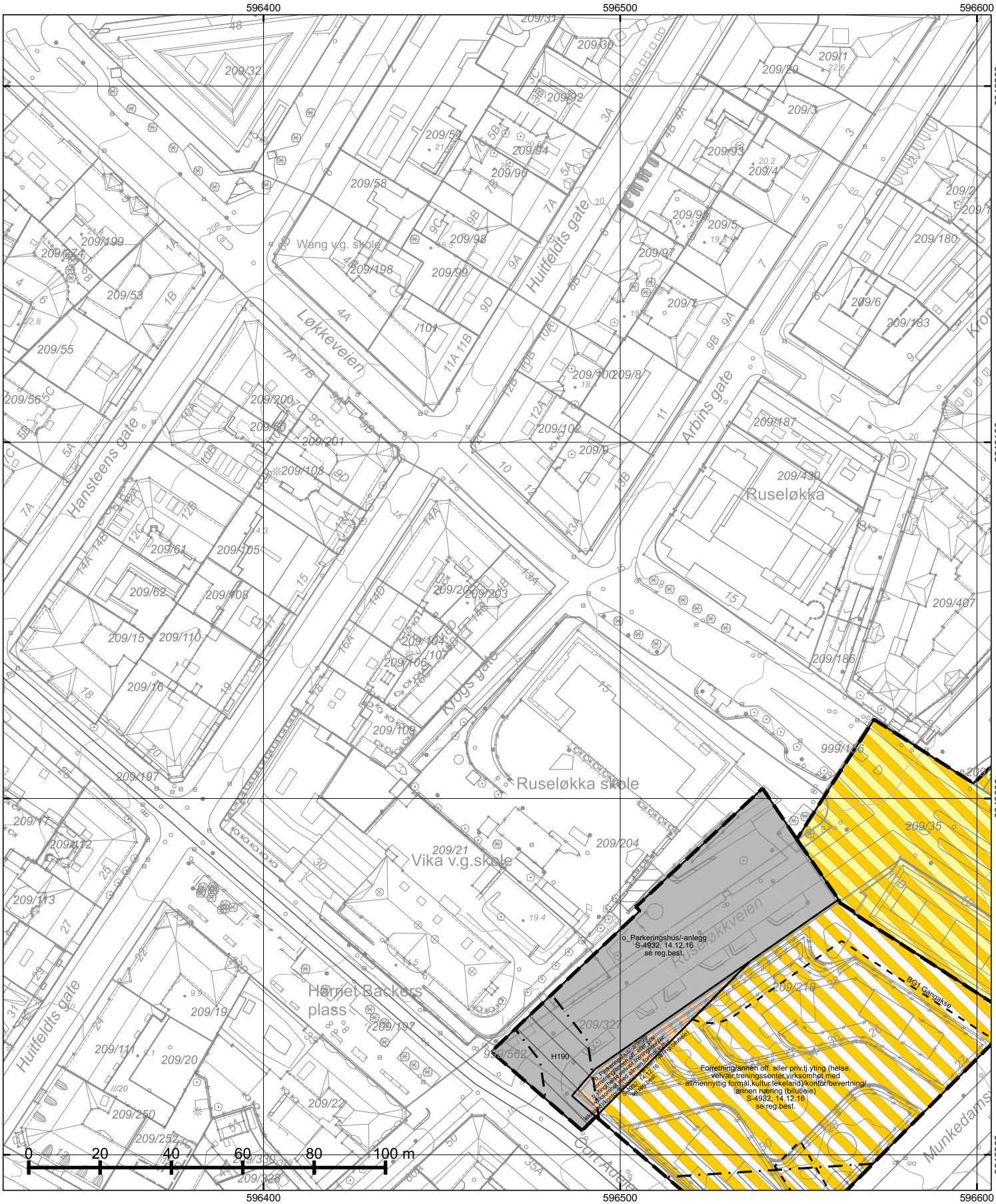
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596500
6643100
6643050
6643000
596450
209/100
209/8
209/102
209/9
209/203
209/104
209/107
209/106
209/109
209/204
11A
10B
12B
12A
11
9A
9B
12C
10
12
13B
9D
13A
14A
14D
14C
14B
16D
16B
16A
16C
15
Krogs gate
Ruseløkka skole
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

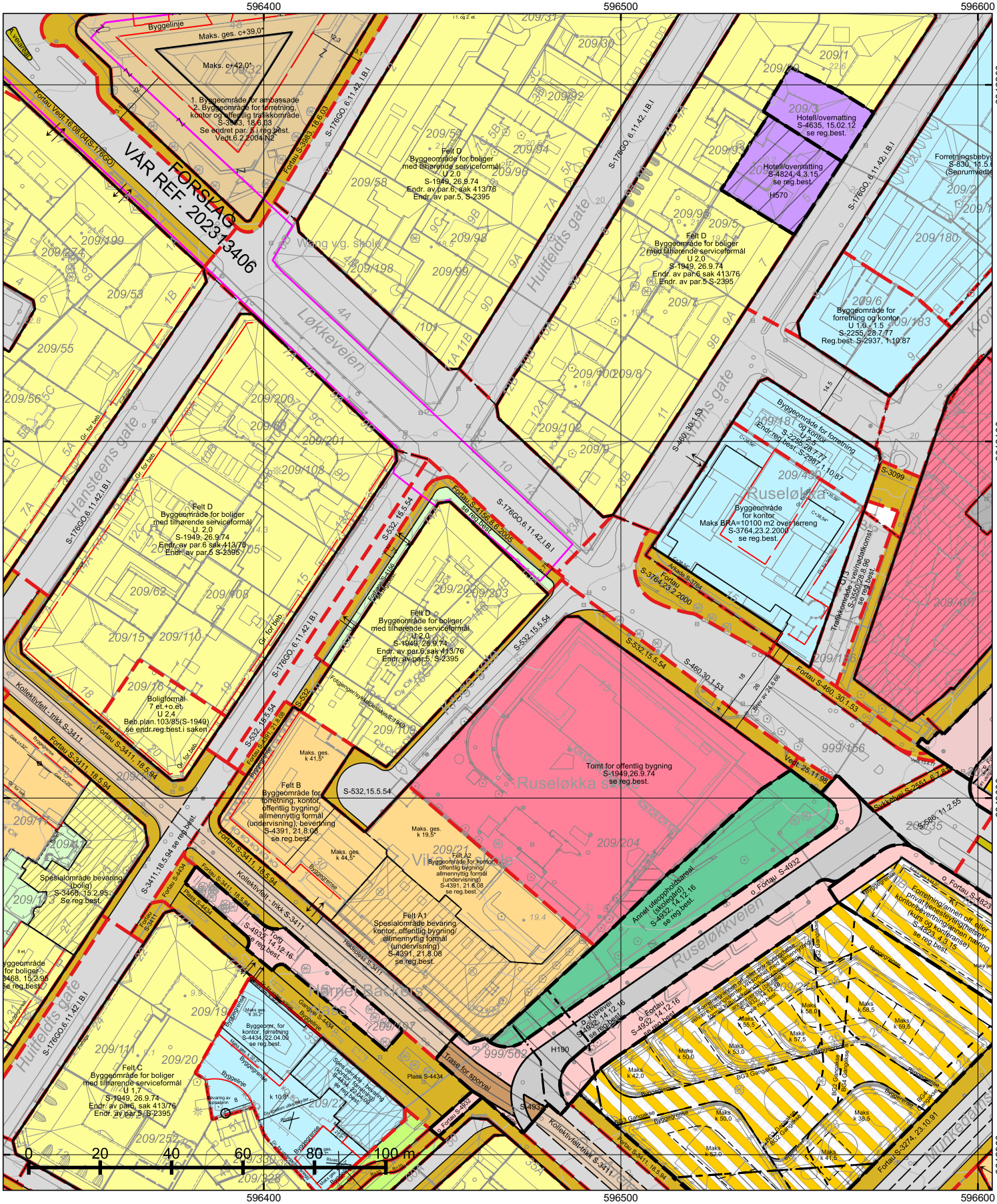
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156850/ 86531493
Adresse: Huitfeldts gate 14
Gnr/Bnr: 209/203

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156850/ 86531493
Deres ref.:
Adresse: Huitfeldts gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/203

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1320 - Hotell/overnatting
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

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

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

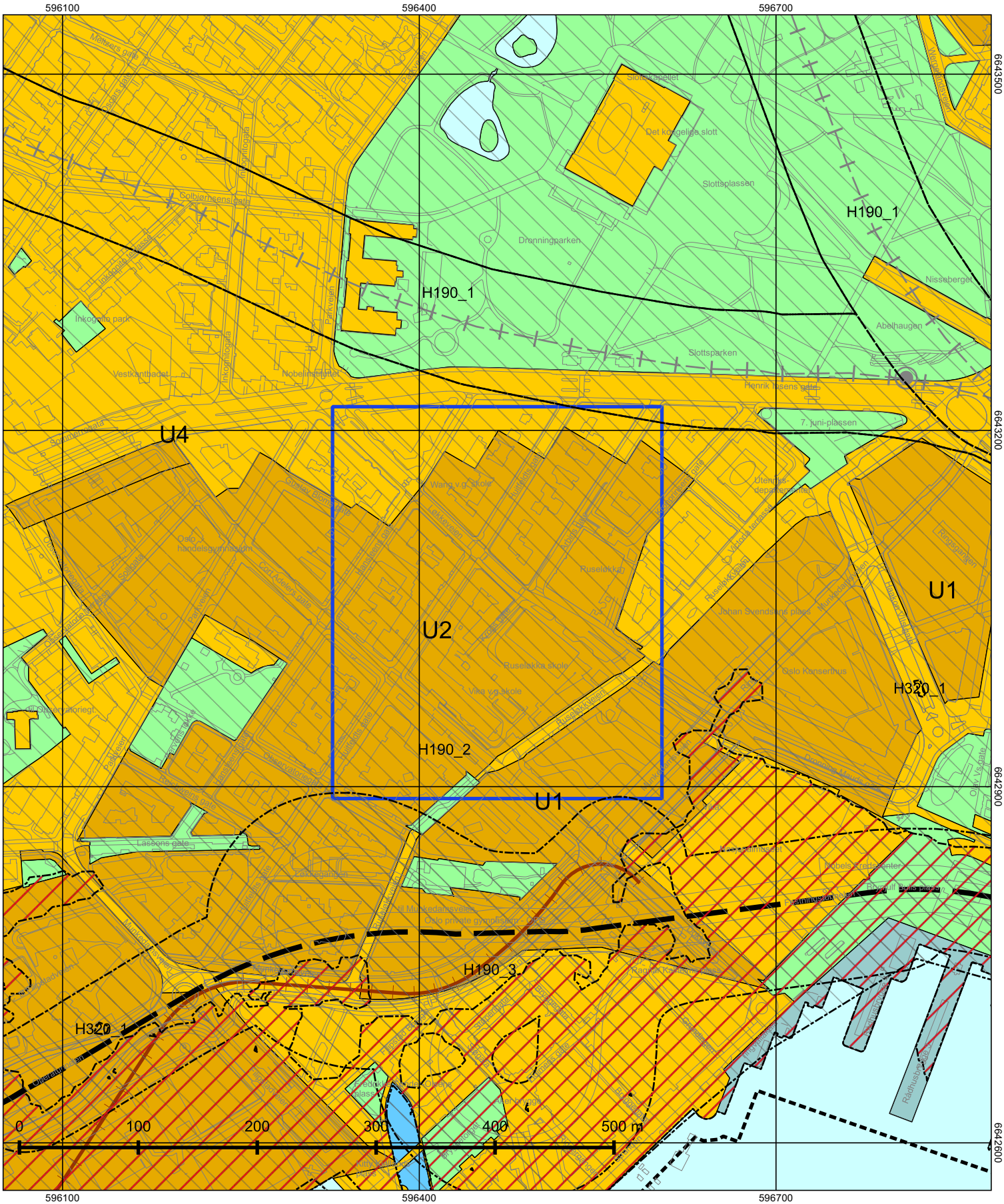
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156850/86531493
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 10

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 82 4/10 □°

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 250 □°

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 23° 9" Gadens Bredde 25 fl.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høider (§ 44) 4° 12" 5° 4° 12" og 4° 9"

Fundamentering (§ 25) Grundmure; 6" glaserede Rør til Kloak, samt almindelige Drainrør rundt Grundmuren.

Isolation (§ 26) Tag

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2020
	201811138 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	LØKKEVEIEN 13 A OG B	Eiendom:	209/203/0/0
Tiltakshaver:	VIKA BORETTSLAG, v/ Rina Beldo	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Løkkeveien 13 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811138			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B1836-08	07.04.2011	3/18
Situasjonsplan	D-1	30.04.2019	6/2
Plan	B1836-05	29.04.2019	6/3
Fasade 1	B1836-06	29.04.2019	6/4
Fasade 2	B-1836-07	29.04.2019	6/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at farlig avfall, som vinduer med klorparafiner, er levert til godkjent mottak.

Vi gjør oppmerksom på at farlig avfall, som vinduer med klorparafiner, ikke skal gjenbrukes, men leveres til godkjent mottak. Avfallsprodusenten er ansvarlig for farlig avfall helt til avfallet er levert til godkjent mottak. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
VIKA BORETTSLAG, v/ Rina Beldo, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Anmeldelse Sigurd

Ob 1580 1928 V 1.

Ekspedisjons-Dokument

angående innreds. for vannklosettanlegg

på matr.-nr. 13 Løkkeveien

Innlevert 21 nov 1928 Attestert 15/11-29

Omsunder Oslo kommune v/ vann- og kloakkvesenet

Oslo den 22de nov. 1928

M. Kielland

Akk.

OSLO VANN og KLOAKKVESEN JNR. 004393 23 NOV 1928 RØRLEGGERAVD.

Omsunder Oslo vann- og kloakkvesen.

De gjeldende regler for innredning av W.C.-rom, vaskhus m.v. hvor angår hvorvs om dueklo kgs. må betales.

Oslo betalt 23/11 28

A. Dissen

J.nr. 4393/1928. Matr.nr. 13 Løkkeveien.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 23.ds. til anmelderne, herrer E.Sunde & Co.:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den byg-

V.D.I. No. 1897
3
Anmeldelse
2 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Sundhedsvedtægt Forandringer

paa Matr.-No. 13 Lokkeveien.

Indleveret 1 April 1897 Attesteret

Overrækkes den anden Sundhedskommission.
Christiania den 2 April 1897
Indkommen 3/4 97. Lem. Linthoe

Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte (af beton eller klinker murt i cement) og sammen til skrakkelig ventileres. Saafremt klosetvæggene bliver af „Rabitz" maa de udføres dobbelt. Man fordrer at loftetrappen erholder tilskrakkelig lys.
Christiania den 3die april 1897.

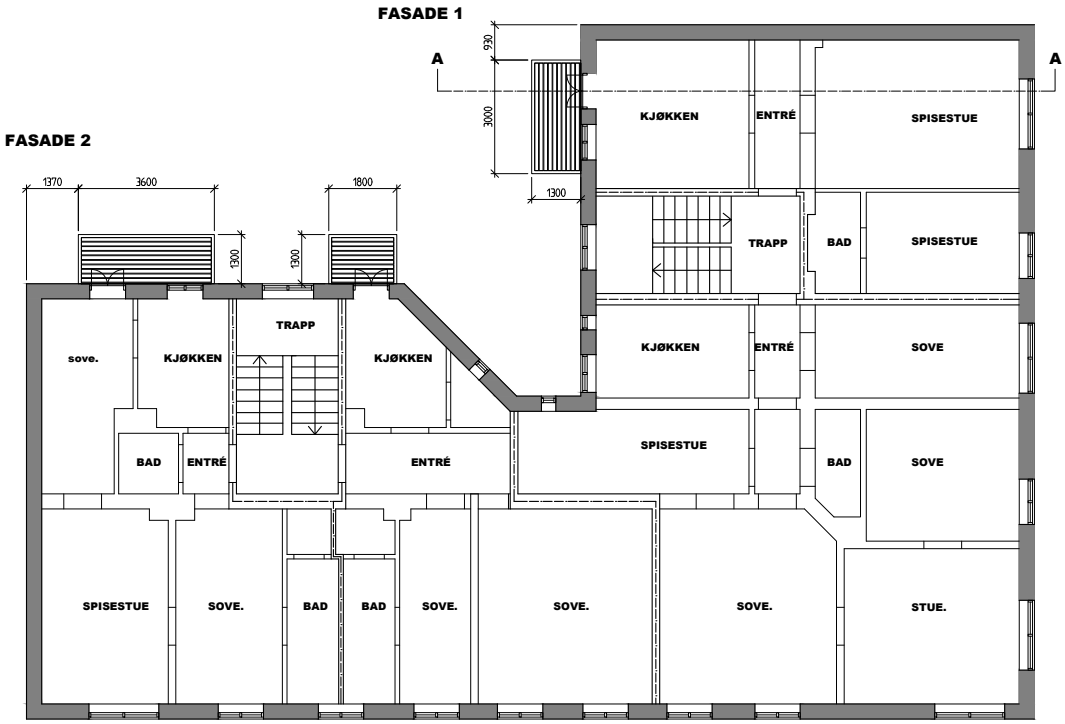
CHRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.-No. 239/97 * BYGNINGSKONTOR *

Kan udferdiges i Henhold til Overstaaende.
Christiania den 6 April 1897.
Lem. Linthoe

Tilbagesendes den anden Sundhedskommission med Meddelelse om vedlagte Skrivelse dateret 25 f. M. og dermed følgende forandrede Tegninger.
Kristiania 1 December 1897.
Lem. Linthoe

FASADE 1

FASADE 2



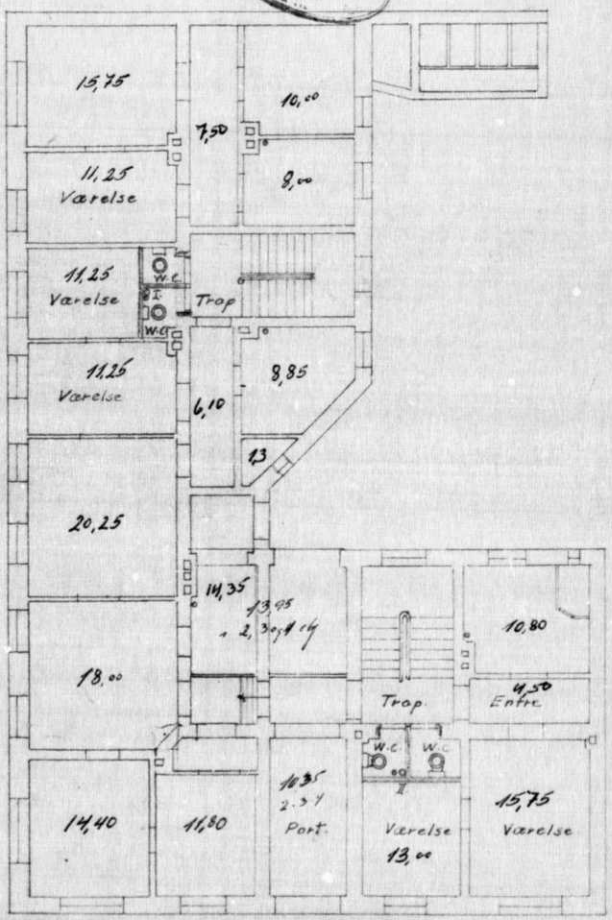
A	Tiltaket er revidert iht. PBE`s anbefalinger	29.04.19	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	LØKKEVEIEN 13 A OG 13 B		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN		
Orginaldato: 07.04.2012	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1836-05	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon: A
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

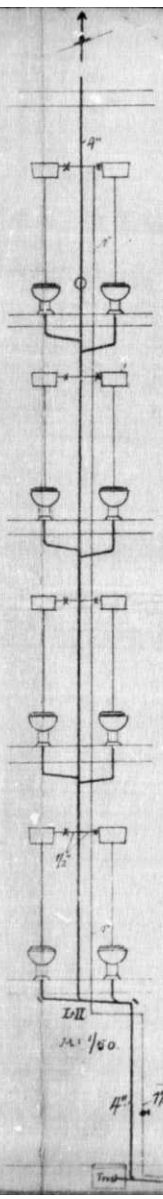
Bakkegården as
Fossveien 44 - 46
0551 Oslo
post@b-teamgruppen.no
+47 22 26 45 70
Org.nr: 912 662 161
NO 4710.53.51 844
Bankgiro: 52620575844
Mobilbank: 52620575844
Mayr Fredrik Grønberg

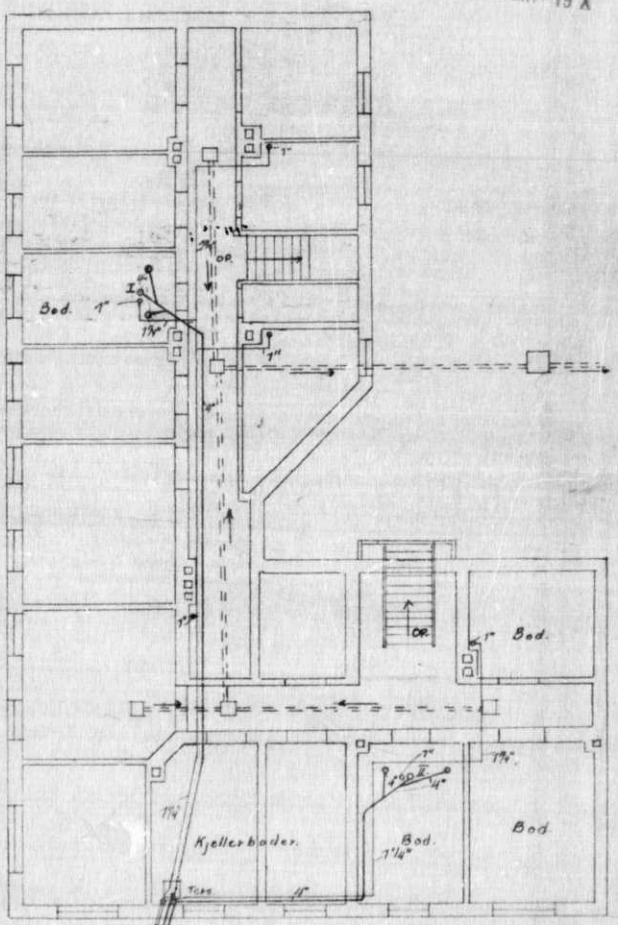
BYGNINGSSEKSJON
B.J. No. 1388
OSLO
OSLO

NEDFOTOGRAFERT 19 X



1 Etg Plan. W.C. rum paa samme maate i 2, 3 og 4 Etg

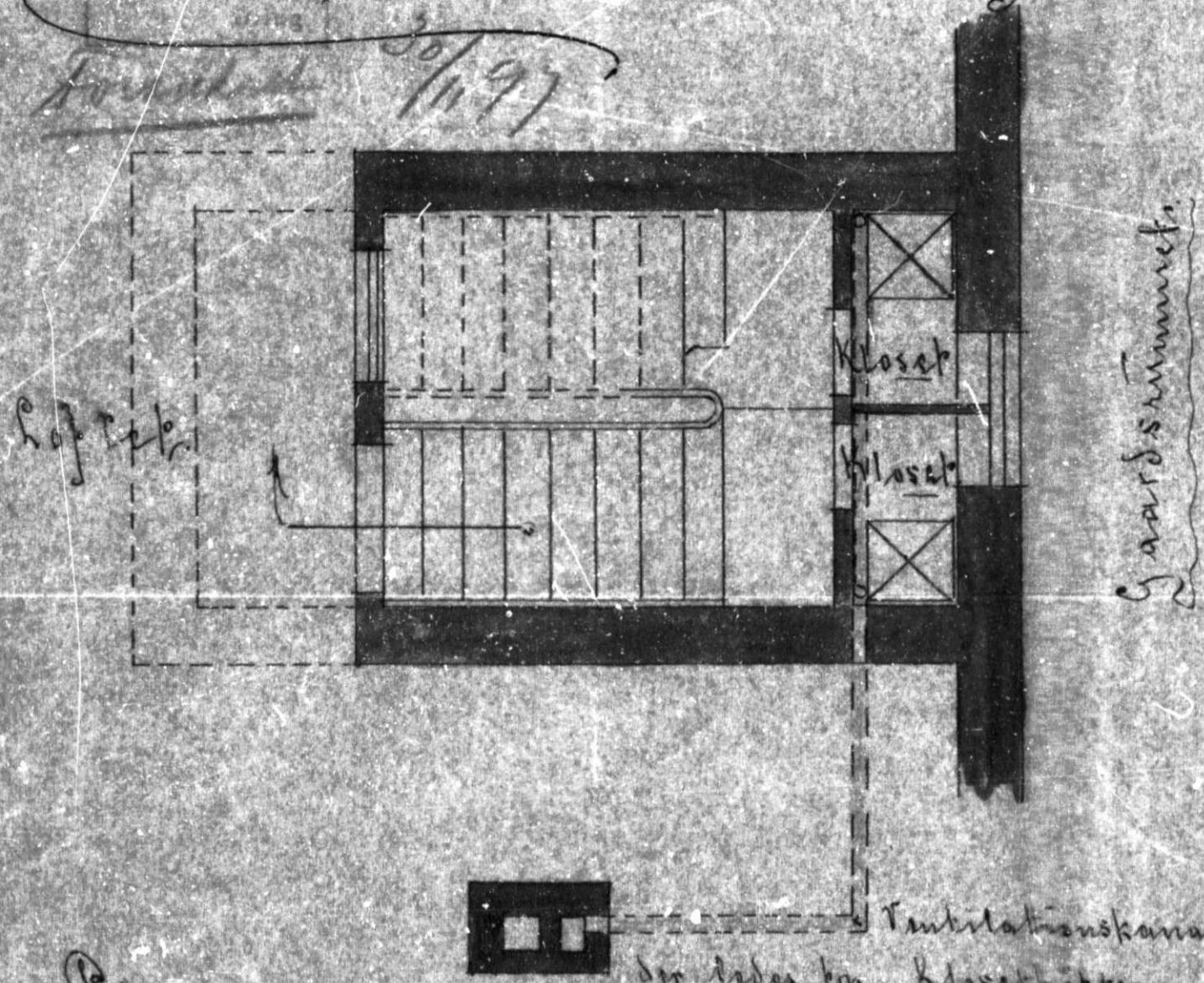




Kjellerplan.

Nº 13 LÖKKeveien.
Klosetanlæg
M: 1/100
A/S E. Sünde & Co. Ltd 5.0

Arkitekt Hansen Søbkreien Nr. 13



Ventilationskanal der leder fra Klosetbøtterne og ind i opvarmet Piber.

Skala.

0 1 2 3 4 5 Mtr.

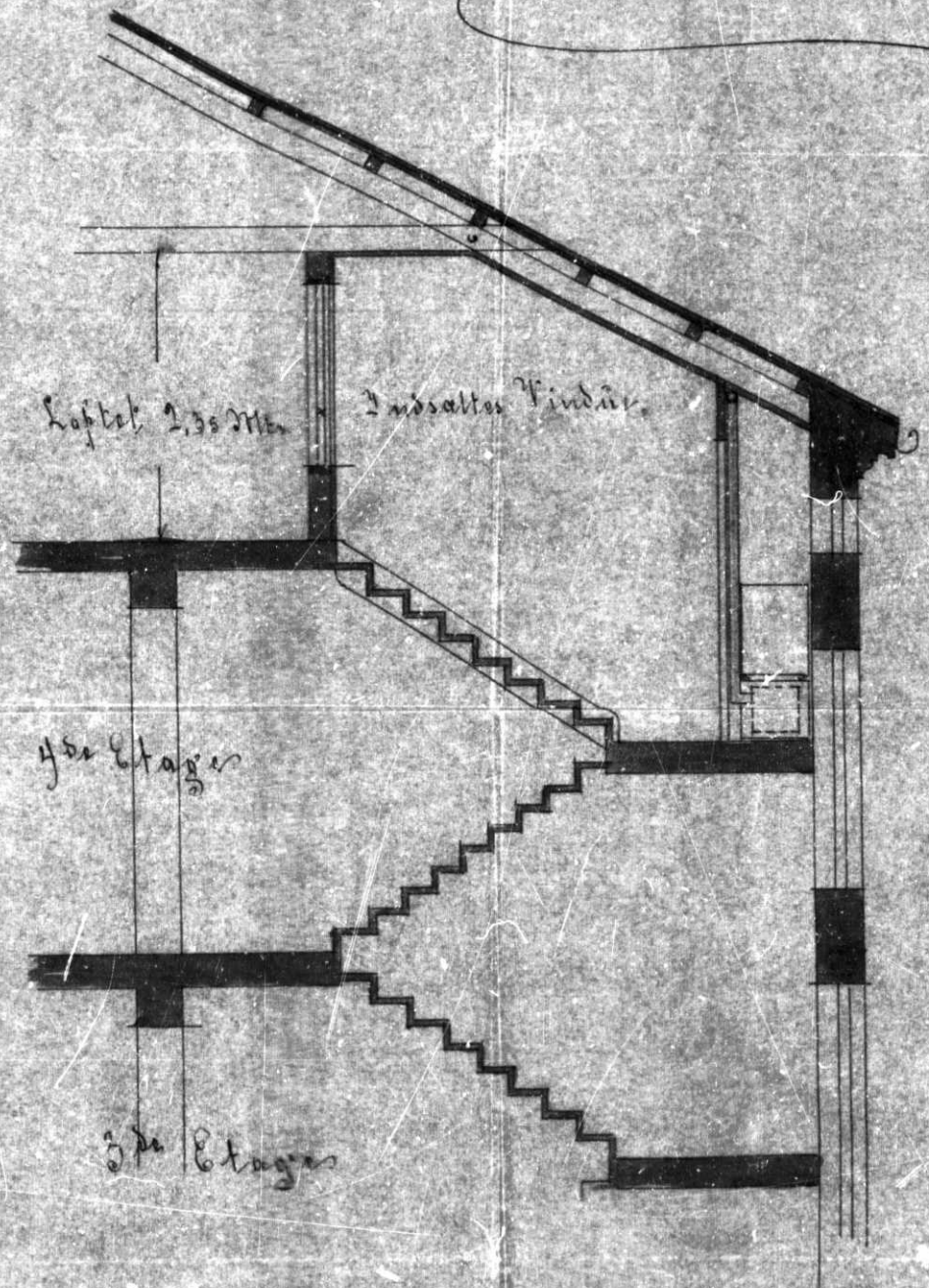
CARL A. AAMAAN
Arkitekt
25 NOV. 1897
KRISTIANIA

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Indk. 14 aug 97 Inventar Liste

30/11 97 Entreprise Hansen.

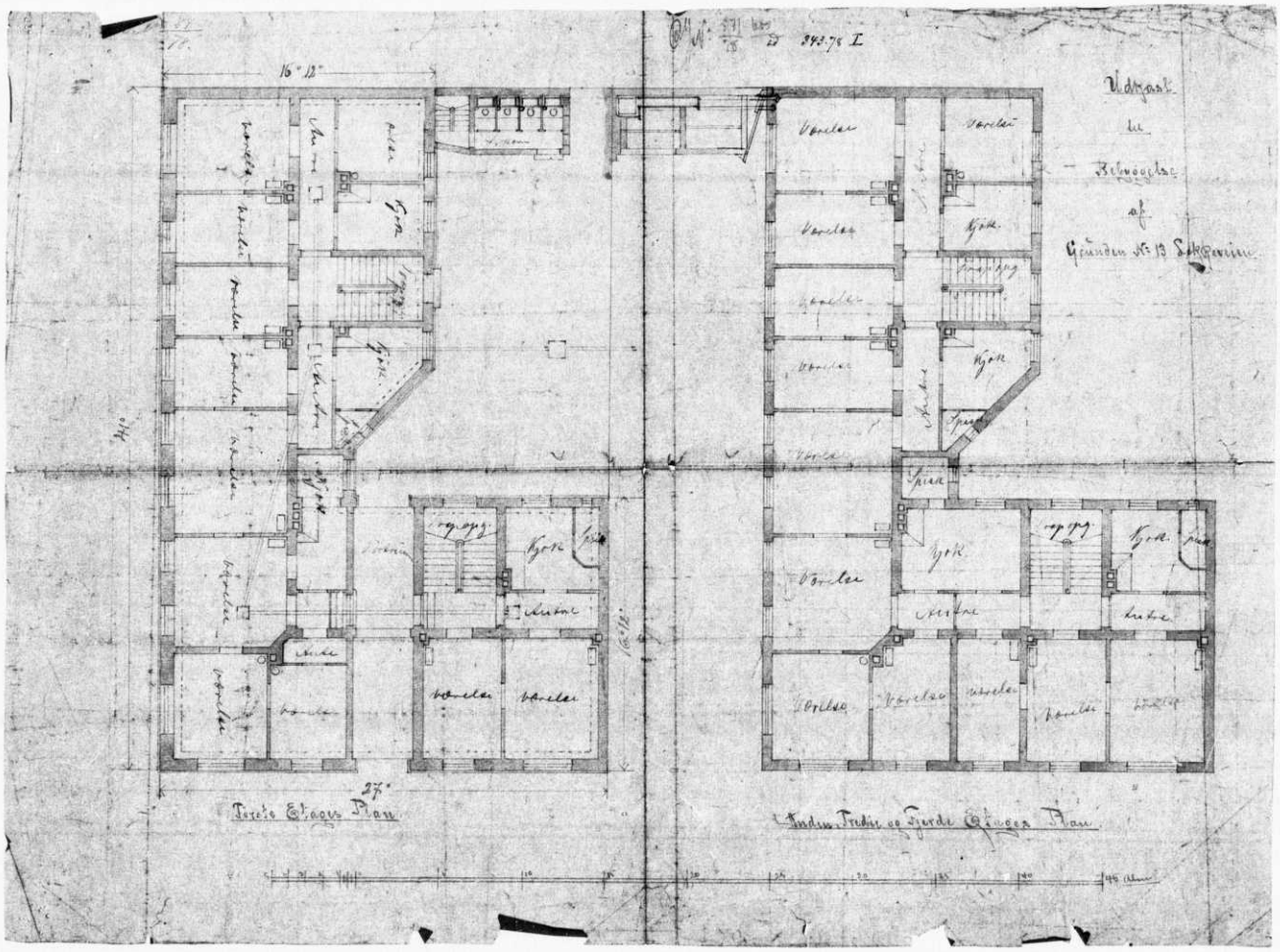
Snekkerarbeid Nr. 13.



Snit gjem. Klosettet



GJEL. & AAMAAS Architekter 25 NOV. 1897 KRISTIANIA


Tredje Etages Plan
Andra Tredje och Fjerde Etagen Plan

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Huitfeldts gate 14 C, 0253 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 203, andelsnr. 20 i VIKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260274

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 97 950

E-post: nicoline.borg.halden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
