PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

VOGTS GATE 50 B

Vedlegg

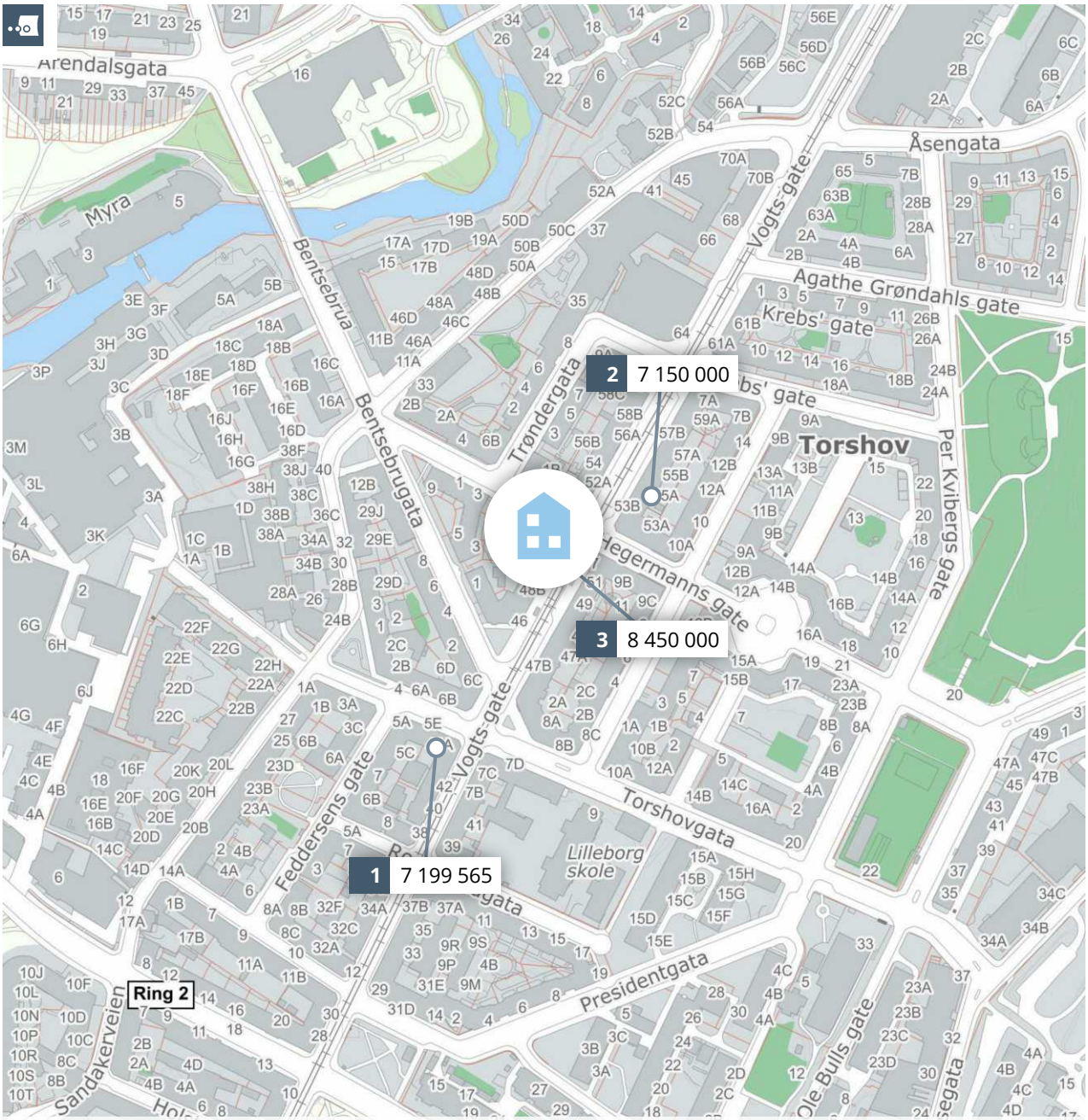
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

VOGTS GATE 50 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 30.07.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vogts gate 50 B, 0477 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 225 BNR 359 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 3

Verdivurdert til

6 950 000

-	6 950 000	112 097
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	3 082
Formue	10 549
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vogts gate 44 B 64 m²	1897	3. etg	2 sov	17.03.2026	6 700 000	**7 060 000**	139 565	7 199 565	**112 493**
2	Vogts gate 55 A 61 m²	1903	4. etg	2 sov	28.04.2026	6 900 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**117 213**
3	Vogts gate 50 A 70 m²	1902	3. etg	2 sov	01.04.2025	7 750 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**120 714**

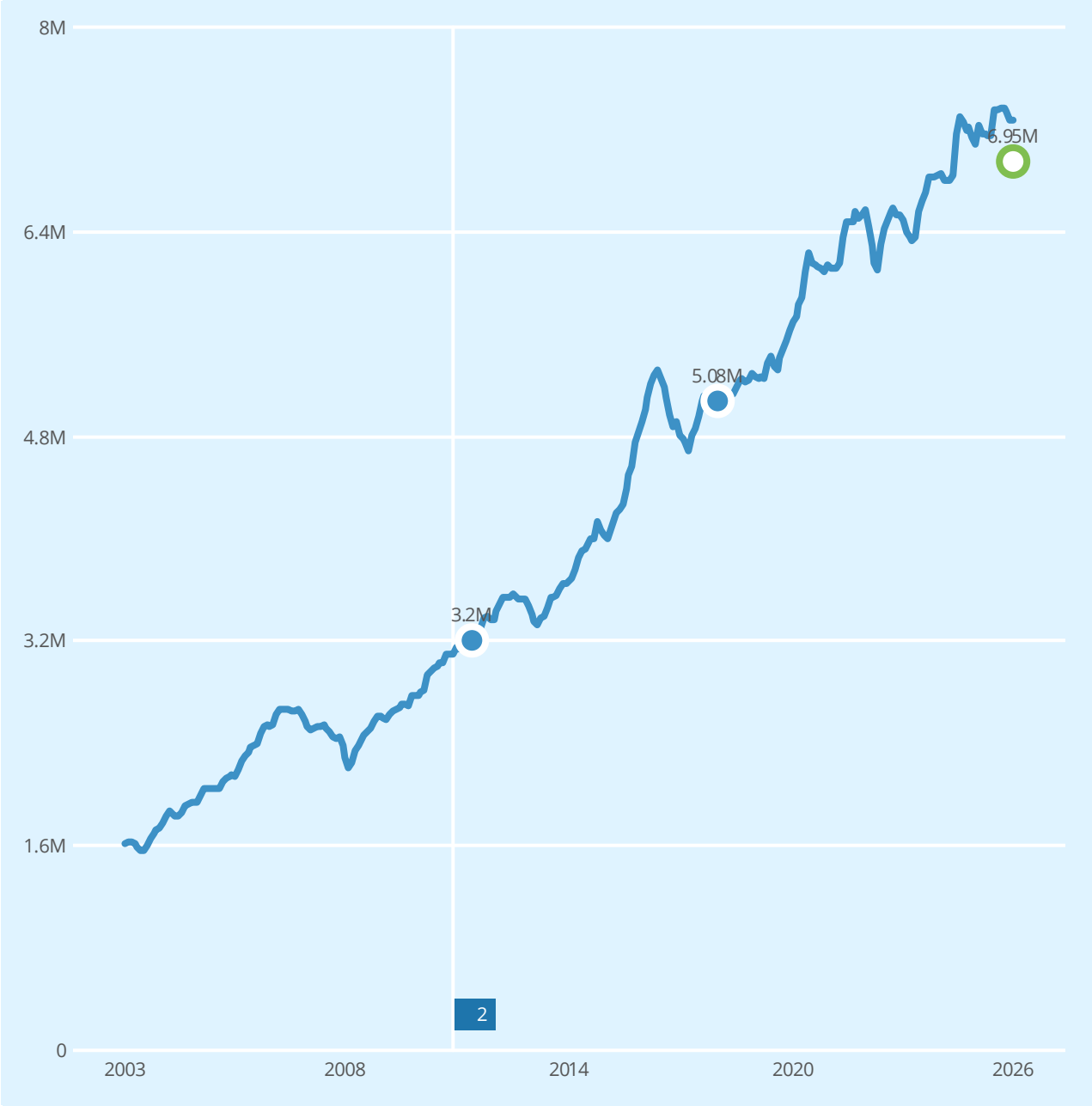
Velkommen!

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



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.09.2018	18.09.2018	05.12.2018	4 500 000	5 075 000	1 876	5 076 876
20.03.2012		20.03.2012	-	3 200 000	-	3 200 000

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 3 grunnkrets nå

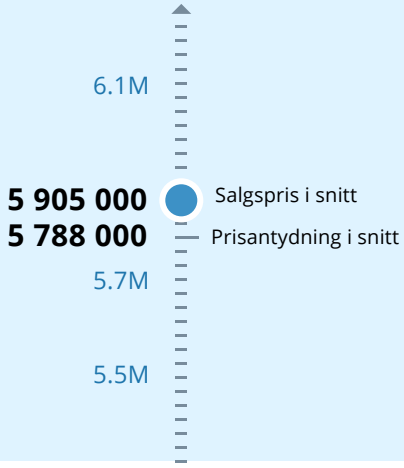
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

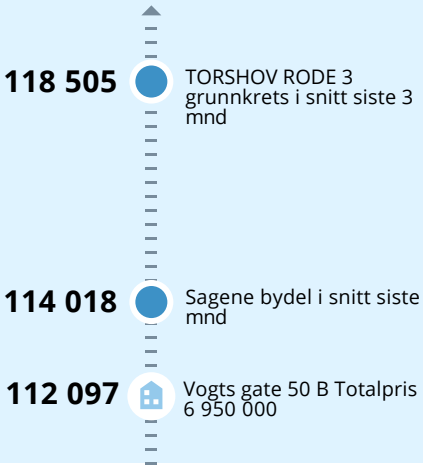
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Vogts gate 50 B, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 359, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26178 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NR6280

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.
Peis for vedfyring i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.
Innredning med hvite glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysarmatur under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det er noe skår i hjørne på platetopp.
Ny stekeovn er installert i juli 2026.
Eier opplyser at det installert ny integrert oppvaskmaskin i 2018, av eier.
Det er også opplyst at det ble installert nytt integrert kjøle -/fryseskap i 2024, av eier.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble totalmodernisert i 2012, i forbindelse med rehabilitering av bygningen.
Det foreligger ferdigattest på tiltaket, datert 20.01.2012.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Utgang fra det ene soverommet, til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 3. etasje

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

Det er avvik mellom fremlagte tegninger og dagens plansløning:
- Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

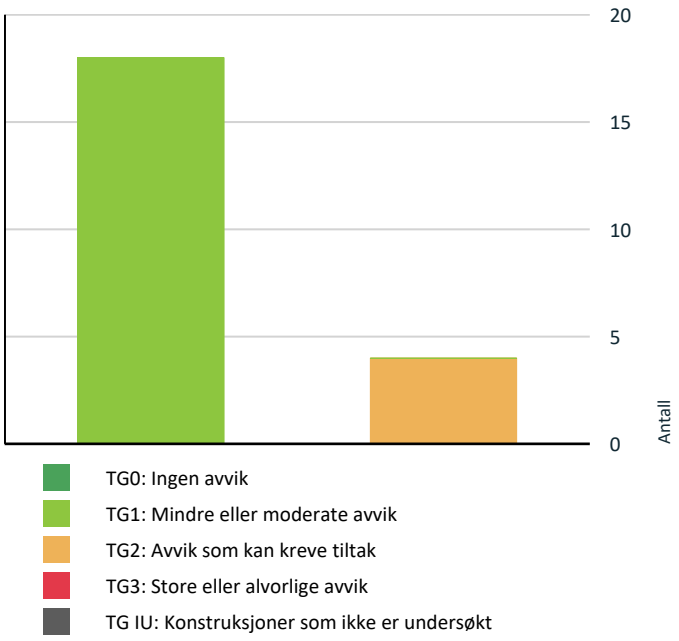
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

3-roms leilighet i 3. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1902

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1992 og 2003.

Det ble registrert to punkterte isolerglass i stue/kjøkken.

Det mangler motbrakett ved ett vindushåndtak.

For øvrig ble det ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpne- og lukkefunksjon.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert to punkterte isolerglass i stue/kjøkken. Det mangler også motbrakett ved ett vindushåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Punkterte isolerglass har redusert isolerende egenskaper og kan gi kondens eller sløring mellom glassene. Manglende motbrakett kan påvirke vinduets funksjon og betjening over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å skifte de punkterte isolerglassene. Manglende motbrakett bør monteres slik at vinduets funksjon og innfesting blir tilfredsstillende.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012. Montert i forbindelse med oppføring av balkong.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35) samt dør mot baktrapp (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har sikkerhetslås og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra det ene soverommet, til balkong som vender inn mot gårdsrom.
Balkongen er opplyst å være oppført i 2012.

Stålkonstruksjoner, samt dekke i impregnert trevirke.

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 101 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Betongtrapp med terrazzo fra inngangsplan til 1. etasje.
Ellers trapper og reposer i støpejern. Inntrinn i malt trevirke.
Flislagte reposer.
Ellers malte flater.
Baktrapp med malte tretrapper og ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon

Tilstandsrapport

og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad, med termostatstyrt gulvvarme.
Mosaikkfliser i dusjsone.

Ellers 3-stavs parkett.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.
Stedvise riper og merker i parkett. Dette må ansees som normalt i brukte boliger.
Det ble ellers ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad samt i entré/gang.
Stukkaturlister og rosett i stue.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,84 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Peisovn for vedfyring er tilkoblet pipeløpet i stuen. Eier opplyser at ildstedet ble installert i 2025 av Designpeis AS. Peisovnen har glassfront.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen. Det forutsettes at installasjon og eventuelle endringer er kontrollert og godkjent av ansvarlig feiervesen eller annen relevant myndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble totalmodernisert i 2012, i forbindelse med rehabilitering av bygningen.
Det foreligger ferdigattest på tiltaket, datert 20.01.2012.
I henhold til mottatt ferdigattest viser det til at all fremlagt dokumentasjon bekrefter alle krav og betingelser for ferdigattest fra plan og bygg.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.

Tilstandsrapport

– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Det påpekes at det er noe synlig utskjæring i veggflis over klosett.
Dette ansees å være av estetisk karakter.

———

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj, i samsvar med NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende til sluk.

Selv om fallforholdene kan avvike fra de preaksepterte ytelsene i veiledningen til TEK17, vurderes gulvet å ha tilfredsstillende funksjon når bruksvannet ledes til sluk ved funksjonsprøvingen.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforholdene på øvrige deler av gulvet i minst to retninger. Ved de kontrollerte punktene ble det ikke registrert motfall eller fallforhold som medfører at bruksvann eller lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Aluminiumsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 40 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Veggskap med hvite glatte fronter (opplyst å være nytt i 2025 av eier).
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Vurdering av avvik:
• Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik eller tegn til fuktskader i de kontrollerte områdene.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og erstatter ikke vurdering av skjulte konstruksjoner uten inngrep.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.

Innredning med hvite glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysarmatur under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det er noe skår i hjørne på platetopp.
Ny stekeovn er installert i juli 2026.
Eier opplyser at det installert ny integrert oppvaskmaskin i 2018, av eier.
Det er også opplyst at det ble installert nytt integrert kjøle-/fryseskap i 2024, av eier.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

_____

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Hovedsakelig vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i innkassing. Skapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Det ble ikke observert vanntett sjikt på overflatene i innkassingen.

Kjøkken:
Hovedsakelig vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system. Det ble registrert tettemansjetter i overgangene mellom medierør og varerør.

Intern stoppekran er lokalisert i rørskap på bad.
Ellers, felles stoppekran i kjeller.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke observert vanntett sjikt på overflatene i innkassingen rundt fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra fordelerskapet eller tilhørende rør kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og medføre skjulte fukt- og bygningsskader før forholdet oppdages.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gir tilfredsstillende lekkasjesikring ved en fremtidig ombygging eller rehabilitering.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon, slik det var mulig å observere ved befaring.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon og redusere oppsamling av fett.

Funksjon, luftmengder, kapasitet og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder lokalisert i kjøkkenbenk.
Bereder på 120 Liter, merket med produksjonsår 2011.
Berederen er tilknyttet strømnetter med stikkontakt.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport





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 er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmålere i felles tavle.

———

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2025, utført av Boligelektrikeren.
Eier innehar dokumentasjon (sluttkontroll) på arbeidene, datert 10.01.2025.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av opplyst dokumentasjon.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

_____

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene samt sprinkleranlegg.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

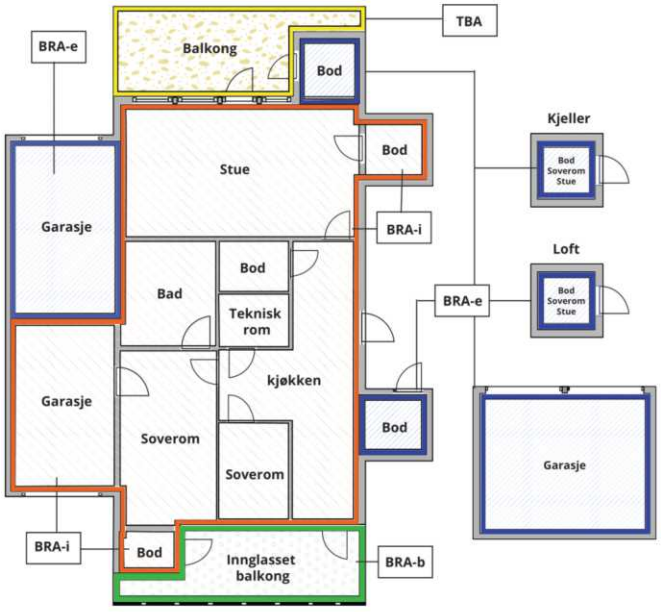
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	62			62	3
Kjeller		7		7	
SUM	**62**	**7**			**3**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra det ene soverommet, til balkong på ca. 3,4 m².

———

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 5,5 m² og ca. 1,3 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom fremlagte tegninger og dagens plansløning:
- Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Det er ikke kjent når endringene er utført.
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025:
- Elektriske arbeider. Oppgradering spotter og dimmere.
- Montert peis og vednisje. Utført av Designpeis AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Magnus Sønsteby Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	359		10	557 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Vogts gate 50 B

Hjemmelshaver
Katrine Sønsteby Lund
Magnus Sønsteby Lund

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Vogts Gate 50	61 / 1303	OBOS Eiendomsforvaltning AS	898082822

Felles formue
Kr. 10 549 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Ca. 10 min. med buss til BI i Nydalen.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 557 m².
Felles gårdsrom som er opparbeidet med asfalterte arealer, en liten gressplen, sykkelparkering samt noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 3 082,- per måned (kr. 36 984,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1902 i mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 16 seksjoner, hvorav 2 er næringsseksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	30.07.2026	
3	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260127
Addresse	Vogts gate 50 B		
Postnr.	0477	Sted	OSLO
Selgers navn	Magnus Sønsteby Lund		
Selgers navn	Katrine Sønsteby Lund		

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?

November 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring

Polise/avtalenr.:

1583238

Våtrom

Initialer selger:
M S
K S

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:

Silikonering i dusjsone.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av installasjon (veggskap og vaskemaskins-installasjon). Magnus jobber som siv. ing. utvikler i epoq kjøkken og vaskerom. Forbedret fuge i dusjsone.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

X.K. Malerfirma AS har silikonert i dusjsonen. Magnus har montering installasjon. Alle detaljer er synlige ved inspeksjon (silikon i vegginnfesting sees ved å fjerne dekselet til veggvinkel-braketten). Katrine (siv. ing.)har utbedret fuging i dusjsone.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Bytter til moderne spotter

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:

Bytter til moderne spotter og dimmer på bad.

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

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:

Installering piper i hele sameiet (ført inn stålpiper i eksisterende piper).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har dette

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

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

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

Beskrivelse:

Sameiet har utbedret problemer med vannlekkasje sammen med Backstube og Kaffebrenneriet.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Av hvem?:

Takstmann Thomas Tandberg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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:

Rensing av sjakter (for hele sameiet). Også byttet motorer i toppen av avtrekk i loft over alle leilighetene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Power Clean 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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 30.07.2026

Signert av *Magnus Sønsteby Lund*

Signert av *Katrine Sønsteby Lund*

Initialer selger:
M S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260127 . Vår ref.: 1625-1-10 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vogts Gate 50
Organisasjonsnr:	898082822
Seksjonseier:	Lund, Katrine Sønsteby
Medeier:	Lund, Magnus Sønsteby
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Vogts Gate 50 B, 0477 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	225
Bnr.	359

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer : kontakt styret for informasjon
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet består av 16 seksjoner hvorav 2 er næringsseksjoner.
- Parkering: Gateparkering TV/bredbånd: Kollektiv avtale med TELIA
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 082,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 583,00	
TV/Bredbånd	499,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	37,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 549,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rebecka Linnéa Henrysson, e-post:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1625
SAMEIET VOGTS GATE 50

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTS GATE 50

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 19:30, Vogts gate 50.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møteform

Møtet avholdes digitalt. Lenke til møterommet sendes ut i en egen e-post i forkant av møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av leverandør for brannsikring
7. Endring i husordensregler
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTS GATE 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rebecka Linnéa Henrysson er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Kjell Handeland foreslått. Som protokollvitner ble Henrik Sjuve og Mathilde Degland foreslått.

Forslag til vedtak

Henrik Sjuve og Mathilde Sigbjørnsdatter Degland er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1625 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsrapport 2025 & 2026.pdf

Sak 6

Valg av leverandør for brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I november 2024 gjennomførte styret en brannteknisk vurdering av bygget, og det ble avdekket avvik som må utbedres. I september 2025 var Brann- og redningsetaten på tilsyn og har satt frist til oktober 2026 for å få avvikene håndtert. Brannsikring er pålagt ved lov, hvilket betyr at sameiet er forpliktet til å installere brannalarmanlegg, nødlys og branntetting.

Styret har gjennomført en grundig anbudsprosess med befaring, innhenting av tilbud fra fem leverandører, leverandørmøter og referansesjekk.

Kostnadene dekkes via ekstra innbetaling fra alle enheter, fordelt etter eierbrøk og innkrevd av OBOS. Kostnad avhenger av valg av leverandør, men dersom sameiet godkjenner styrets anbefaling er forventet kostnad per

seksjon ca. 40 000 - 65 000 NOK (eier av næringslokaler betaler mer). Betaling skjer i tre omganger: ved kontraktssignering, ved oppstart og ved overlevering.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Branntek velges som leverandør for gjennomføring av nødvendige tiltak for å utbedre avvik avdekket i den brannteknisk tilstandsvurderingen.

Forslag til vedtak

Branntek er valgt som leverandør.

Sak 7

Endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt forslag til endring av husordensregler. Dersom det ønskes å sammenligne med tidligere husordensregler, er de tilgjengelige i Vibbo og i Facebook-gruppen.

Styrets innstilling

Styret ønsker at de foreslåtte endringene i husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensregler godkjennes.

Vedlegg

3. Forslag-til-nye-justerte-husordensregler-VG50.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å innføre et styrehonorar på 1 500 NOK per seksjonsenhet for perioden 2025/2026. Bakgrunnen er økt arbeidsmengde og ansvar, særlig knyttet til oppfølging av brannteknisk tilsyn og gjennomføring av pålagte tiltak. Til sammenligning oppgir Obos et gjennomsnitt på 2 409 NOK for borettslag med 6-30 boliger, noe som understreker at forslaget er moderat. Et styrehonorar vil bidra til kontinuitet, styrket gjennomføringsevne og ryddige rammer for styrearbeidet.

Styrets innstilling

Styrehonorar fastsettes til 1 500 NOK per seksjonsenhet for gjennomført arbeid i perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 1 500 per seksjonsenhet for gjennomført arbeid i perioden 2025/2026.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathilde Degland

Valg av 1 styremedlem (vara) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (vara):

- Kjell Handeland

SAMEIET VOGTS GATE 50
ORG.NR. 898082822, KLIENTNR. 1625

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	676 056	576 637	0	736 619
Andre inntekter	3	8 100	291 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**684 156**	**868 547**	**0**	**736 619**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-52 020	-50 020	0	-55 147
Konsulenthonorar		-1 148	-728	0	-4 200
Drift og vedlikehold	4	-45 255	-602 706	0	-82 767
Forsikringer		-138 514	-117 031	0	-170 862
Kommunale avgifter	5	-199 297	-182 686	0	-211 221
Energi/fyring	6	-14 991	-12 855	0	-15 844
TV-anlegg/bredbånd		-115 337	-109 039	0	-122 566
Andre driftskostnader	7	-87 467	-88 226	0	-24 409
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-654 028**	**-1 163 290**	**0**	**-687 016**
DRIFTSRESULTAT		**30 128**	**-294 743**	**0**	**49 603**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	794	9 545	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**794**	**9 545**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**30 922**	**-285 198**	**0**	**49 603**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-285 198
Til opptjent egenkapital:	30 922	0

SAMEIET VOGTS GATE 50
ORG.NR. 898082822, KLIENTNR. 1625

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		104 432	2 991
Forskuddsbetalte kostnader		165 942	144 836
Driftskonto OBOS-banken		104 805	49 428
Sparekonto OBOS-banken		9 105	8 798
SUM OMLØPSMIDLER		**384 284**	**206 053**
SUM EIENDELER		**384 284**	**206 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		223 535	192 613
SUM EGENKAPITAL		**223 535**	**192 613**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 914	2 499
Leverandørgjeld		157 836	10 941
SUM KORTSIKTIG GJELD		**160 750**	**13 440**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**384 284**	**206 053**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Vogts Gate 50

Rebecka Linnéa Henrysson Kjell Sigmund Handeland Monika Kjendalen

Henrik Sjuve

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	592 224
TV/Bredbånd	83 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**676 056**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra innkreving pipeløprehabilitering	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 100**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 356
Kostnader dugnader	-6 817
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-45 255**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-145 022
Renovasjonsgebyr	-54 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-199 297**

NOTE 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 991
SUM ENERGI / FYRING	**-14 991**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 912
Vaktmestertjenester	-27 833
Renhold ved firmaer	-38 361
Andre driftskostnader	-3 202
Kontingenter	-1 953
Bank- og kortgebyr	-2 208
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 467**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	307
SUM FINANSINNTEKTER	**794**

Årsrapport 2025 & 2026

Styret

Styreleder	Rebecka Henrysson	Vogts Gate 50A
Styremedlem	Kjell Sigmund Handeland	Vogts Gate 50A
Styremedlem	Monica Kjendalen	Vogts Gate 50B
Styremedlem	Henrik Sjuve	Vogts Gate 50B
Vara	Pål Strutz	Vogts Gate 50A
Vara	Mathilde Degland	Vogts Gate 50B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Vogts Gate 50
Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Vogts Gate 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898 082 822, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
Vogts Gate 50 A
Vogts Gate 50 B

Gårds- og bruksnummer:
225 359

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Vogts Gate 50 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har ikke revisor.

Informasjonskanaler
Styret ønsker at alle skal bruke kommunikasjonskanalene våre på følgende måte:

- Dersom det er saker som krever oppfølging fra styret ønsker vi at dette sendes til mailen sameietvogtsgate50@gmail.com.
- Facebook-gruppen, «Vogts gate 50», brukes til å dele informasjon og stille spørsmål som ikke krever oppfølging av styret direkte.
- Kontaktflater på Vibbo/Styrerommet/Obos vil ikke besvares

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 hatt hovedfokus på oppfølging av brannteknisk vurdering/tilsyn, i tillegg til løpende drift og vedlikehold av eiendommen. Henvendelser fra beboere er håndtert fortløpende, og styret har gjennomført styremøter ved behov.

Brannsikring (2025)

I 2025 ble det gjennomført tilsyn fra Brann- og redningsetaten (BRE). Tilsynet avdekket avvik som sameiet må lukke innen fristen (oktober 2026). Styret har derfor brukt betydelig tid på oppfølging, avklaringer og innhenting av informasjon/tilbud som grunnlag for videre beslutninger og gjennomføring.

Ekstra tiltak mot gnagere i kjeller (2025)

Styret har i 2025 håndtert et gnagerproblem i kjeller med ekstra tiltak og oppfølging fra Rentokil. Tiltakene ble igangsatt med oppstart 3. desember 2025, og består av giftfri behandling og fysiske sikringstiltak for å hindre tilgang og redusere risiko for ny aktivitet.

I henhold til servicerapport fra Rentokil ble det blant annet gjennomført:

- Dekking av gulv i deler av kjeller med rustfritt stålnett, med skjøter festet og kanter sikret mot vegg.
- Sikring av ventilasjonsåpninger med nett.
- Tetting av mindre hull/sprekker rundt gjennomføringer (bl.a. kabler) med egnet materiale, samt forsterkning av kritiske områder med sement.
- Utvendig tetting av hull rundt trapper med kombinasjon av nett og spesialmaterialer.
- Utplassering av 5 feller som skulle kontrolleres ukentlig i en periode.

Styret har også fulgt opp Rentokil i etterkant for å vurdere effekten av tiltakene. Det ble opplyst at det ikke var registrert aktivitet i områdene som ble sikret i første omgang, men at det ble identifisert aktivitet i andre områder. Styret jobbet derfor videre med avklaringer og forberedelser for ytterligere sikringstiltak (bl.a. rundt ventilasjonsanlegg og tetting i enkelte boder), inkludert innhenting/aksept av utvidet tilbud og praktisk koordinering av tilgang. Omgang to av tiltakene ble gjennomført i mars 2026.

Øvrige tiltak og forbedringer (2025)

I tillegg til brannsikring og skadedyrtiltak har styret jobbet med flere løpende saker, blant annet oppfølging av fellesarealer, orden/rydding der det har vært nødvendig, samt informasjon til beboere om viktige forhold og forventninger til oppbevaring og avfallshåndtering for å forebygge brann og skadedyr.

Bytte av låssystem (forberedelser i 2025)

Styret har i 2025 startet arbeid med å planlegge bytte av låssystem, da dagens løsning er tatt ut av produksjon. Dette innebærer at sameiet over tid må over på en ny løsning for å sikre drift, tilgangsstyring og mulighet for fremtidig service/vedlikehold. Styret har derfor innhentet informasjon og vurdert aktuelle alternativer, og vil komme tilbake med videre anbefaling og plan for gjennomføring.

Endre leverandør av renhold- og vaktmestertjenester (forberedelser i 2025)

For å sikre god kvalitet og riktig kostnadsnivå har styret i 2025 gjennomført befaring med en ny leverandør av renholds- og vaktmestertjenester, med mål om å vurdere eventuell bytting. Styret har sett på leveranseomfang, forventet kvalitet og pris, og vil følge opp dette videre før endelig beslutning tas.

Fremtidige planer

Styret vil i kommende periode prioritere arbeid som sikrer brannsikkerhet og etterlevelse av krav fra BRE, samt videreføre et forutsigbart og planmessig vedlikehold av eiendommen.

Planer fremover:

- **2026**: Videreføre arbeidet med brannsikring for å lukke avvik etter tilsyn, inkludert ferdigstille valg av leverandør, avklare omfang og finansiering, og gjennomføre nødvendige tiltak innen fristen (oktober 2026).
- **2026**: Fortsette oppfølgingen av gnagerproblematikk i kjeller ved behov, inkludert ekstra sikringstiltak i utsatte områder og videre kontroll/forebygging i samarbeid med leverandør.
- **2026**: Avklare valg av nytt låssystem og plan for utskifting/innføring, inkludert kostnadsbilde, praktisk gjennomføring og informasjon til beboere.
- **2026**: Ferdigstille vurdering av renhold- og vaktmestertjenester og beslutte om leverandør skal byttes, samt sikre tydelige kvalitetskrav og oppfølgingsrutiner.
- **2026**: Oppdatere/tydeliggjøre husordensregler og praksis som reduserer risiko (for eksempel oppbevaring i boder, papp/avfall og vedoppbevaring), samt fortsette tydelig beboerkommunikasjon om dette.
- **2026**: Utbedre forhold ved det elektriske etter tilstandsrapport.
- **2026-2027**: Starte planleggingen av rehabiliteringen av fasaden i indre bygård.
- **2026–2027**: Starte/videreføre planlegging av større vedlikeholdsprosjekter etter prioritet, med mål om en strukturert prosess for kartlegging, kostnadsbilde og gjennomføring.
- **Løpende**: Fortsette med ryddige fellesarealer, god avfallshåndtering og forebyggende tiltak mot skadedyr, samt oppfølging av henvendelser fra beboere.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet for 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og viser at sameiet i 2025 styrket egenkapitalen.

Sum driftsinntekter i 2025 var kr 684 156 (2024: kr 868 547).
Driftskostnadene utgjorde kr 654 028 (2024: kr 1 163 290).

Dette gir et driftsresultat på kr 30 128 (2024: -kr 294 743).
Med finansinntekter på kr 794 ble årsresultatet kr 30 922 (2024: -kr 285 198).

Inntektene består i hovedsak av innkrevde felleskostnader (kr 676 056) samt ekstra innkreving knyttet til pipeløpsrehabilitering (kr 8 100).

Balanse, arbeidskapital og likviditet
Sameiets samlede eiendeler per 31.12.2025 var kr 384 284 (2024: kr 206 053), og sameiet har ingen lån.

Egenkapitalen per 31.12.2025 var kr 223 535 (2024: kr 192 613). Kortsiktig gjeld var kr 160 750 (2024: kr 13 440), hvorav leverandørgjeld utgjør kr 157 836.

Arbeidskapitalen (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) er dermed kr 223 534 (tilsvarer i praksis egenkapitalen) og viser sameiets likviditet. Omløpsmidlene består blant annet av kundefordringer/restanser kr 104 432, forskuddsbetalte kostnader kr 165 942 samt bankinnskudd på drifts- og sparekonto kr 113 910.

Bakgrunn for budsjett 2026
Budsjettet for 2026 er utarbeidet med utgangspunkt i forventede pris- og kostnadsendringer (herunder kommunale avgifter, forsikring, energi og øvrige driftsavtaler), samt planlagt og nødvendig vedlikehold.

Styret har samtidig lagt vekt på å ivareta forsvarlig drift og etterlevelse av krav knyttet til brannsikkerhet og øvrige avvik som må følges opp.

Fremtidige planer – Økonomisk fokus

Styret vil i kommende periode prioritere tiltak som sikrer forsvarlig drift, etterlevelse av krav og mer forutsigbare kostnader for sameiet. Planene tar utgangspunkt i vedtatt/foreslått budsjett og forventede prisendringer (kommunale avgifter, forsikring, energi og leverandøravtaler).

- **Brannsikkerhet og avvik**: Videreføre arbeidet med å lukke avvik fra brannteknisk vurdering/tilsyn. Dette kan medføre prosjektkostnader (kartlegging, prosjektering og gjennomføring), og styret vil løpende vurdere om tiltakene kan dekkes innen ordinære felleskostnader eller krever særskilt finansiering.
- **Teknisk vedlikehold og forebygging**: Fortsette planmessig vedlikehold for å redusere risiko for større, uforutsette utgifter. Ved behov gjennomføres tilstandsvurderinger og nødvendige utbedringer (eksempelvis i fellesarealer og tekniske installasjoner).

- **Skadedyrforebygging**: Oppfølging av tiltak i kjeller/fellesarealer ved behov, med mål om å begrense skadeomfang og fremtidige kostnader.
- **Leverandøravtaler og drift**: Vurdere renhold-, vaktmester- og øvrige driftsavtaler for å sikre riktig kvalitet til konkurransedyktig pris, samt tydeligere rutiner/tiltak som kan redusere driftskostnader over tid.
- **Felleskostnader og finansiering**: Felleskostnadene fastsettes for å dekke sameiets løpende driftskostnader og planlagt vedlikehold, og skal samtidig sikre forsvarlig likviditet. Styret følger kostnadsutviklingen tett (bl.a. kommunale avgifter, forsikring, energi og leverandøravtaler) og vurderer behov for justeringer ved endringer i prisnivå eller ved ekstraordinære tiltak. Ved større engangskostnader kan styret, ved behov, foreslå særskilt finansiering (for eksempel ekstra innkreving) for å unngå en varig økning i felleskostnadene.
- **Usikkerhet**: Det er knyttet usikkerhet til prisutvikling og endelig omfang/kostnad på enkelte tiltak. Styret vil derfor følge økonomien tett og informere sameierne ved vesentlige endringer i plan eller kostnadsbilde.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOGTS GATE 50

Disse husordensreglene har til hensikt å sikre gode boforhold, trivsel og forsvarlig bruk av eiendommen. Alle som oppholder seg i sameiet plikter å følge reglene.

Seksjonseiere er ansvarlige for at husordensreglene gjøres kjent for leietakere og andre brukere av seksjonen.

Reglene gjelder i tillegg til sameiets vedtekter.

1. BRUK AV SEKSJONENE

Seksjonene skal benyttes i samsvar med formålet (bolig eller næring), og slik at det ikke oppstår unødvendig sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Næringsvirksomhet skal drives på en måte som ikke medfører unødvendig sjenanse, ulempe eller merbelastning for sameiet eller beboerne.

Næringsseksjoner plikter å:

- sørge for god orden og renhold i tilknytning til egen virksomhet, herunder inngangsparti, bakgård og tilgrensende fellesarealer
- benytte egne avfallsordninger og beholdere, og skal ikke benytte sameiets avfallsbeholdere beregnet for beboere
- håndtere avfall slik at det ikke oppstår lukt, søl eller tiltrekning av skadedyr
- påse at dører til fellesarealer, herunder bakgård og avfallsområder, holdes lukket og låst etter bruk

Merkostnader som følge av næringsvirksomheten kan kreves dekket av den aktuelle seksjonseier.

2. STØY OG RO

Beboere plikter å vise hensyn til øvrige beboere.

Det skal være ro i sameiet:

- Hverdager: kl. 22.00-07.00
- Lørdager, søndager og helligdager: kl. 23.00-08.00

I dette tidsrommet skal det ikke forekomme høy musikk eller annen støyende aktivitet.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende maskiner skal ikke skje mellom kl. 22.00 og 08.00.

Støyende arbeider (oppussing mv.) skal begrenses til:

- Hverdager: kl. 08.00-20.00
- Lørdager: kl. 10.00-18.00
- Søndager og helligdager: ikke tillatt

Naboer skal varsles i forkant av støyende arbeider.

3. SKADER, VEDLIKEHOLD OG MELDEPLIKT
Seksjonseier plikter å holde seksjonen forsvarlig oppvarmet i den kalde årstid for å hindre frostskader.

Ved rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart, og rørlegger kontaktes.

Skader, lekkasjer eller andre forhold som kan medføre skade på bygning eller andre seksjoner, skal straks meldes til styret.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller håndtere avfall, mat eller andre forhold som kan tiltrekke skadedyr i seksjoner, boder eller fellesarealer. Ved mistanke om skadedyr skal styret varsles umiddelbart.

Ventilasjonsåpninger skal holdes åpne for å forebygge fukt og kondens. Det må ikke luftes gjennom entrédør til oppgang.

Inngangsdører, kjellerdører og dører til bakgård/fellesområder skal til enhver tid holdes lukket og låst etter bruk.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skade

4. BALKONGER OG UTEAREALER
Balkonger skal holdes ryddige og fri for snø. Sluk skal til enhver tid holdes åpne.

Balkongmøbler og ved i mindre mengder kan oppbevares på balkongen. Det er ikke tillatt å lagre avfall eller gjenstander som er til sjenanse for andre.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Bruk skal skje på en hensynsfull måte.

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander eller sigarettsneiper fra balkonger.

5. BRANNVERN OG SIKKERHET
Fellesarealer, trapper og rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for gjenstander.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveier.

Alle seksjoner skal ha fungerende røykvarslere og slokkeutstyr. Beboer plikter å kontrollere dette jevnlig.

6. DYREHOLD
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Dyreeier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre, og at avføring fjernes umiddelbart.

Det er båndtvang på sameiets område.

7. AVFALL
Avfall skal sorteres og kastes i anviste beholdere. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor beholdere.

Papp og emballasje skal brettes sammen før kasting.

Avfall skal ikke oppbevares på balkonger eller i fellesarealer.

Næringsvirksomhet skal benytte egne avfallsordninger og ikke beboernes beholdere.

8. FELLESAREALER
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer, med mindre dette skjer på anvist plass.

Sykler, leker, møbler eller andre ting må ikke sperre rømningsveier.

Styret kan fjerne gjenstander som er plassert i strid med dette.

9. VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER
Seksjonseier plikter å vedlikeholde egen seksjon.

Endringer som påvirker byggets utseende eller konstruksjon krever styrets godkjenning. Inngrep i bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Lyspærer i trappeganger skiftes av beboerne i hver enkelt etasje. Utendørs og kjeller skiftes av styret.

Styret skal varsles ved endring av leietakere.

10. SYKLER OG KJØRETØY
Sykler skal plasseres på anviste steder. Motorkjøretøy skal ikke parkeres på sameiets område uten styrets samtykke.

11. BODER OG LAGRING
Boder skal holdes ryddige og i god stand.

Det er ikke tillatt å oppbevare:

- matvarer eller annet som kan tiltrekke skadedyr
- papp eller pappesker

Det skal benyttes plastkasser eller tilsvarende lukkede beholdere.

Gjenstander skal ikke plasseres direkte på gulv, men oppbevares på hyller, paller eller lignende for å sikre lufting og forebygge fukt- og soppskader.

12. DUGNAD
Seksjonseiere plikter å delta på dugnader eller utføre tildelte oppgaver innen fastsatt frist.

13. MISLIGHOLD
Brudd på husordensreglene anses som mislighold og kan medføre reaksjoner etter gjeldende regelverk.

14. ENDRINGER
Husordensreglene vedtas og endres av årsmøtet med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 1625 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOGTS GATE 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VOGTS GATE 50

Organisasjonsnummer: 898082822
Møtet ble avholdt 21. april kl. 19:30, Vogts gate 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Rebecka Linnéa Henrysson er valgt.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Kjell Handeland foreslått. Som protokollvitner ble Henrik Sjuve og Mathilde Degland foreslått.

Forslag til vedtak:
Henrik Sjuve og Mathilde Sigbjørnsdatter Degland er valgt.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

6. Valg av leverandør for brannsikring

I november 2024 gjennomførte styret en brannteknisk vurdering av bygget, og det ble avdekket avvik som må utbedres. I september 2025 var Brann- og redningsetaten på tilsyn og har satt frist til oktober 2026 for å få avvikene håndtert. Brannsikring er pålagt ved lov, hvilket betyr at sameiet er forpliktet til å installere brannalarmanlegg, nødlys og branntetting.

Styret har gjennomført en grundig anbudsprosess med befaring, innhenting av tilbud fra fem leverandører, leverandørmøter og referansesjekk.

Kostnadene dekkes via ekstra innbetaling fra alle enheter, fordelt etter eierbrøk og innkrevd av OBOS. Kostnad avhenger av valg av leverandør, men dersom sameiet godkjenner styrets anbefaling er forventet kostnad per seksjon ca. 40 000 - 65 000 NOK (eier av næringslokaler betaler mer). Betaling skjer i tre omganger: ved kontraktssignering, ved oppstart og ved overlevering.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Branntek velges som leverandør for gjennomføring av nødvendige tiltak for å utbedre avvik avdekket i den branntekniske tilstandsvurderingen.

Forslag til vedtak:
Branntek er valgt som leverandør.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

7. Endring i husordensregler

Se vedlagt forslag til endring av husordensregler. Dersom det ønskes å sammenligne med tidligere husordensregler, er de tilgjengelige i Vibbo og i Facebook-gruppen.

Styrets innstilling
Styret ønsker at de foreslåtte endringene i husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak:
Endringer i husordensregler godkjennes.

> ✓ **Vedtatt. Styrets forslag godkjennes med merknad: Åpne opp for oppbevaring av beredskapslager i bod på forsvarlig måte med tanke på skadedyr. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår å innføre et styrehonorar på 1 500 NOK per seksjonsenhet for perioden 2025/2026. Bakgrunnen er økt arbeidsmengde og ansvar, særlig knyttet til oppfølging av brannteknisk tilsyn og gjennomføring av pålagte tiltak. Til sammenligning oppgir Obos et gjennomsnitt på 2 409 NOK for borettslag med 6-30 boliger, noe som understreker at forslaget er moderat. Et styrehonorar vil bidra til kontinuitet, styrket gjennomføringsevne og ryddige rammer for styrearbeidet.

Styrets innstilling
Styrehonorar fastsettes til 1 500 NOK per seksjonsenhet for gjennomført arbeid i perioden 2025/2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 1 500 per seksjonsenhet for gjennomført arbeid i perioden 2025/2026.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathilde Degland

Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.

Følgende stilte til valg:
Mathilde Degland

Styremedlem (Vara) (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Handeland

Forslaget ble vedtatt ved akklamasjon. Ingen innvendinger ble fremsatt, og forslaget ble ansett som enstemmig vedtatt.

Følgende stilte til valg:
Kjell Handeland

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VOGTS GATE 50

Vedtatt i årsmøte den
.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Vogts gate 50, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 359 i Oslo kommune. Sameiet ble stiftet den 27.02.2012.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

1.1. Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Huseiernes Landsforbunds husordensregler gjelder for sameiet og følger vedlagt disse vedtektene. Alle seksjonseiere og andre brukere av eiendommen plikter å følge og sette seg inn i disse husordensreglene. Brudd på husordensreglene kan gi sameiet rett til fravikelse og salgspålegg etter eierseksjonslovens bestemmelser, jf. pkt. 6.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, eller slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Deler av fellesarealene som kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere:

- Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av trappeoppganger for boligene og

  loftet, herunder tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader som tilhører boligseksjonene og loftseksjonene.

- Boligseksjonene har enerett til bruk av fellesareal i kjeller. Eneretten er ikke til hinder for at næringsseksjonene har tilgang til nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner plassert på fellesareal.
- Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt forretningenes fasader.
- Næringsseksjonene på bakkeplan har enerett til bruk av fellesarealer på fortau utenfor egne seksjoner. Eneretten er ikke til hinder for at boligseksjonene har tilgang til fellesarealer for adkomst til boligseksjonene, eller som besøkende til næringsseksjonene.

  Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon/er. Nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjonene:

- Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal har overfor sameiet rett til å ha

  uteservering i slik tilleggsareal. Det er ikke tillatt for næringsseksjonene å ha uteservering etter kl. 24.00. Hvis slik uteservering skjer er eier av den seksjonen som disponerer vedkommende areal forpliktet til å dekke alle de merkostnader det eventuell vil medføre for sameier, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Oslo kommune og eventuelt øvrig myndighet til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet.

- Det er ikke anledning til å ha uteservering i Sameiets bakgård.
- Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten
- den skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.
- Bruken av næringsseksjonene skal for øvrig ikke være til sjenanse for boligseksjonen hva gjelder lukt, støy e.l.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold i seksjonene må forhåndsgodkjentes av styret. Styret skal ha saklig grunn til å nekte slik godkjennelse, i tilfeller hvor dyrehold er til urimelig sjenanse for øvrige seksjonseiere/naboer.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Næringsseksjonene i første etasje har selv vedlikeholdsansvaret for sine fasader. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret. Det er ikke anledning til å montere skilt, reklame eller utvendig belysning uten forutgående samtykke fra styret.

Næringsseksjonene i første etasje skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel fra egen virksomhet.

Den enkelte seksjonseieren skal månedlig betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlig grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder som er underlagt eksklusiv bruksrett for henholdsvis bolig- og næringsseksjonene fordeles deretter.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Næringsseksjonene 1 og 2 har ventilasjonsanlegget plassert i kjeller. Eierne av næringsseksjonene skal være sikret uhindret tilgang til ventilasjonsanlegget i forbindelse

med drift, vedlikehold og oppgradering. Boligseksjonen kan ikke etablere innretninger som hindrer eller vanskeliggjør denne tilgangen.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av

årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snares, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Sameiet har besluttet at det skal være ansatt en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOGTS GATE 50

Vedtatt på årsmøtet 21.04.2026.

Disse husordensreglene har til hensikt å sikre gode boforhold, trivsel og forsvarlig bruk av eiendommen. Alle som oppholder seg i sameiet plikter å følge reglene.

Seksjonseiere er ansvarlige for at husordensreglene gjøres kjent for leietakere og andre brukere av seksjonen.

Reglene gjelder i tillegg til sameiets vedtekter.

1. BRUK AV SEKSJONENE

Seksjonene skal benyttes i samsvar med formålet (bolig eller næring), og slik at det ikke oppstår unødvendig sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Næringsvirksomhet skal drives på en måte som ikke medfører unødvendig sjenanse, ulempe eller merbelastning for sameiet eller beboerne.

Næringsseksjoner plikter å:

- sørge for god orden og renhold i tilknytning til egen virksomhet, herunder inngangsparti, bakgård og tilgrensende fellesarealer
- benytte egne avfallsordninger og beholdere, og skal ikke benytte sameiets avfallsbeholdere beregnet for beboere
- håndtere avfall slik at det ikke oppstår lukt, søl eller tiltrekning av skadedyr
- påse at dører til fellesarealer, herunder bakgård og avfallsområder, holdes lukket og låst etter bruk

Merkostnader som følge av næringsvirksomheten kan kreves dekket av den aktuelle seksjonseier.

2. STØY OG RO

Beboere plikter å vise hensyn til øvrige beboere.

Det skal være ro i sameiet:

- Hverdager: kl. 22.00-07.00
- Lørdager, søndager og helligdager: kl. 23.00-08.00

I dette tidsrommet skal det ikke forekomme høy musikk eller annen støyende aktivitet.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende maskiner skal ikke skje mellom kl. 22.00 og 08.00.

Støyende arbeider (oppussing mv.) skal begrenses til:

- Hverdager: kl. 08.00-20.00
- Lørdager: kl. 10.00-18.00
- Søndager og helligdager: ikke tillatt

Naboer skal varsles i forkant av støyende arbeider.

3. SKADER, VEDLIKEHOLD OG MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter å holde seksjonen forsvarlig oppvarmet i den kalde årstid for å hindre frostskader.

Ved rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart, og rørlegger kontaktes.

Skader, lekkasjer eller andre forhold som kan medføre skade på bygning eller andre seksjoner, skal straks meldes til styret.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller håndtere avfall, mat eller andre forhold som kan tiltrekke skadedyr i seksjoner, boder eller fellesarealer. Ved mistanke om skadedyr skal styret varsles umiddelbart.

Ventilasjonsåpninger skal holdes åpne for å forebygge fukt og kondens. Det må ikke luftes gjennom entrédør til oppgang.

Inngangsdører, kjellerdører og dører til bakgård/fellesområder skal til enhver tid holdes lukket og låst etter bruk.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skade

4. BALKONGER OG UTEAREALER

Balkonger skal holdes ryddige og fri for snø. Sluk skal til enhver tid holdes åpne.

Balkongmøbler og ved i mindre mengder kan oppbevares på balkongen. Det er ikke tillatt å lagre avfall eller gjenstander som er til sjenanse for andre.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Bruk skal skje på en

hensynsfull måte. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander eller

sigarettsneiper fra balkonger.

5. BRANNVERN OG SIKKERHET

Fellesarealer, trapper og rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for gjenstander.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveier.

Alle seksjoner skal ha fungerende røykvarslere og slokkeutstyr. Beboer plikter å kontrollere dette jevnlig.

6. DYREHOLD

Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Dyreeier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre, og at avføring

fjernes umiddelbart. Det er båndtvang på sameiets område.

7. AVFALL
Avfall skal sorteres og kastes i anviste beholdere. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor beholdere.

Papp og emballasje skal brettes sammen før kasting.

Avfall skal ikke oppbevares på balkonger eller i fellesarealer.

Næringsvirksomhet skal benytte egne avfallsordninger og ikke beboernes beholdere.

8. FELLESAREALER
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer, med mindre dette skjer på anvist plass.

Sykler, leker, møbler eller andre ting må ikke sperre rømningsveier.

Styret kan fjerne gjenstander som er plassert i strid med dette.

9. VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER
Seksjonseier plikter å vedlikeholde egen seksjon.

Endringer som påvirker byggets utseende eller konstruksjon krever styrets godkjenning. Inngrep i bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Lyspærer i trappeganger skiftes av beboerne i hver enkelt etasje. Utendørs og kjeller

skiftes av styret. Styret skal varsles ved endring av leietakere.

10. SYKLER OG KJØRETØY
Sykler skal plasseres på anviste steder. Motorkjøretøy skal ikke parkeres på sameiets område uten styrets samtykke.

11. BODER OG LAGRING
Boder skal holdes ryddige og i god stand.

Det er ikke tillatt å oppbevare:

- matvarer eller annet som kan tiltrekke skadedyr
- papp eller pappesker

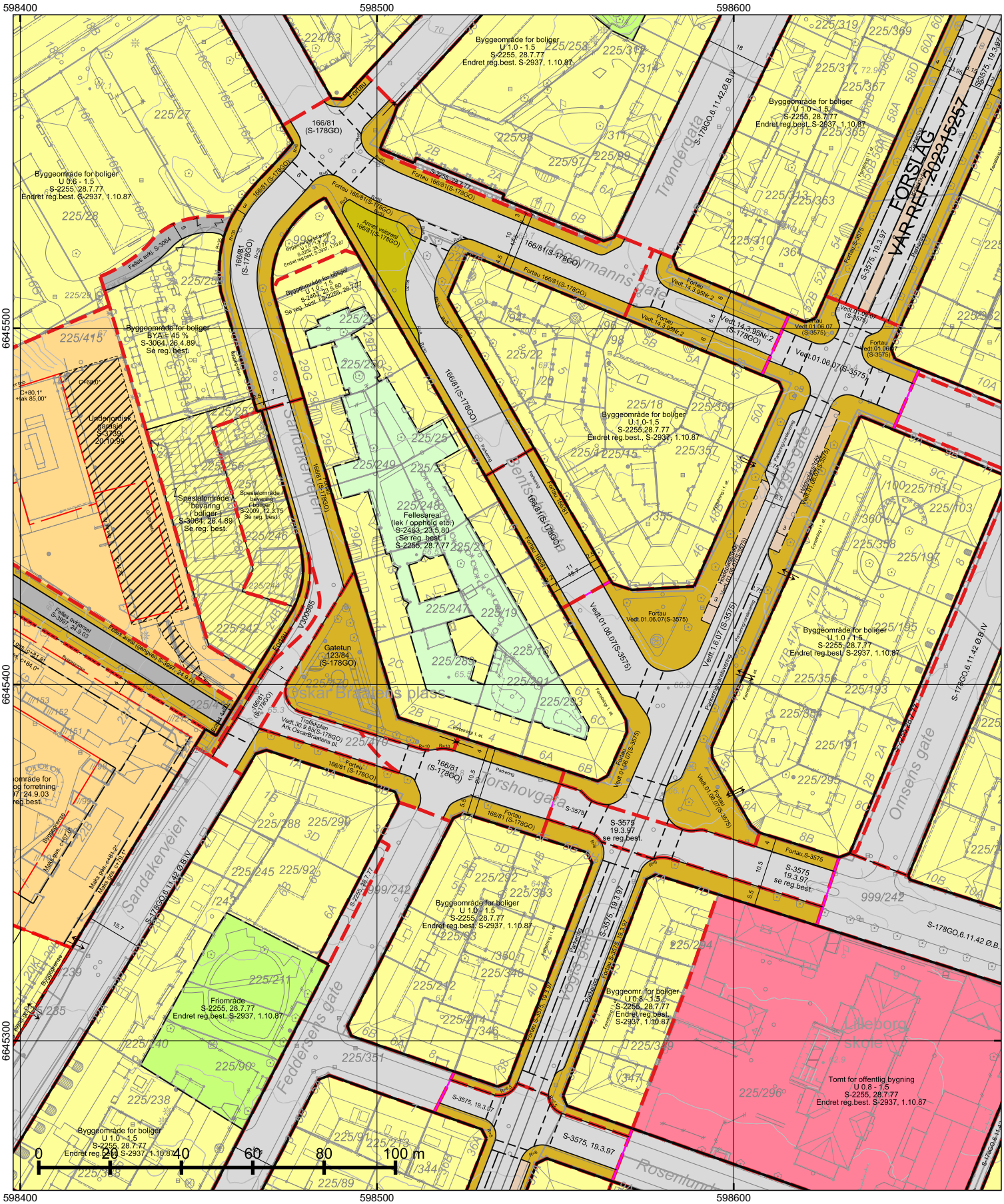
Det skal benyttes plastkasser eller tilsvarende lukkede beholdere.

Gjenstander skal ikke plasseres direkte på gulv, men oppbevares på hyller, paller eller lignende for å sikre lufting og forebygge fukt- og soppskader.

12. DUGNAD
Seksjonseiere plikter å delta på dugnader eller utføre tildelte oppgaver innen fastsatt frist.

13. MISLIGHOLD
Brudd på husordensreglene anses som mislighold og kan medføre reaksjoner etter gjeldende regelverk.

14. ENDRINGER
Husordensreglene vedtas og endres av årsmøtet med alminnelig flertall.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Bruker: tas
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326147/ 86503246
Adresse: BENTSEBRUGATA 4
Gnr/Bnr: 225/19

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

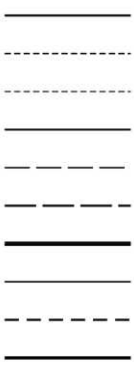


40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
144 - Forr./bolig
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang



660 - Spesialområde bevaring bolig

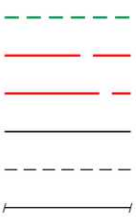
RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense



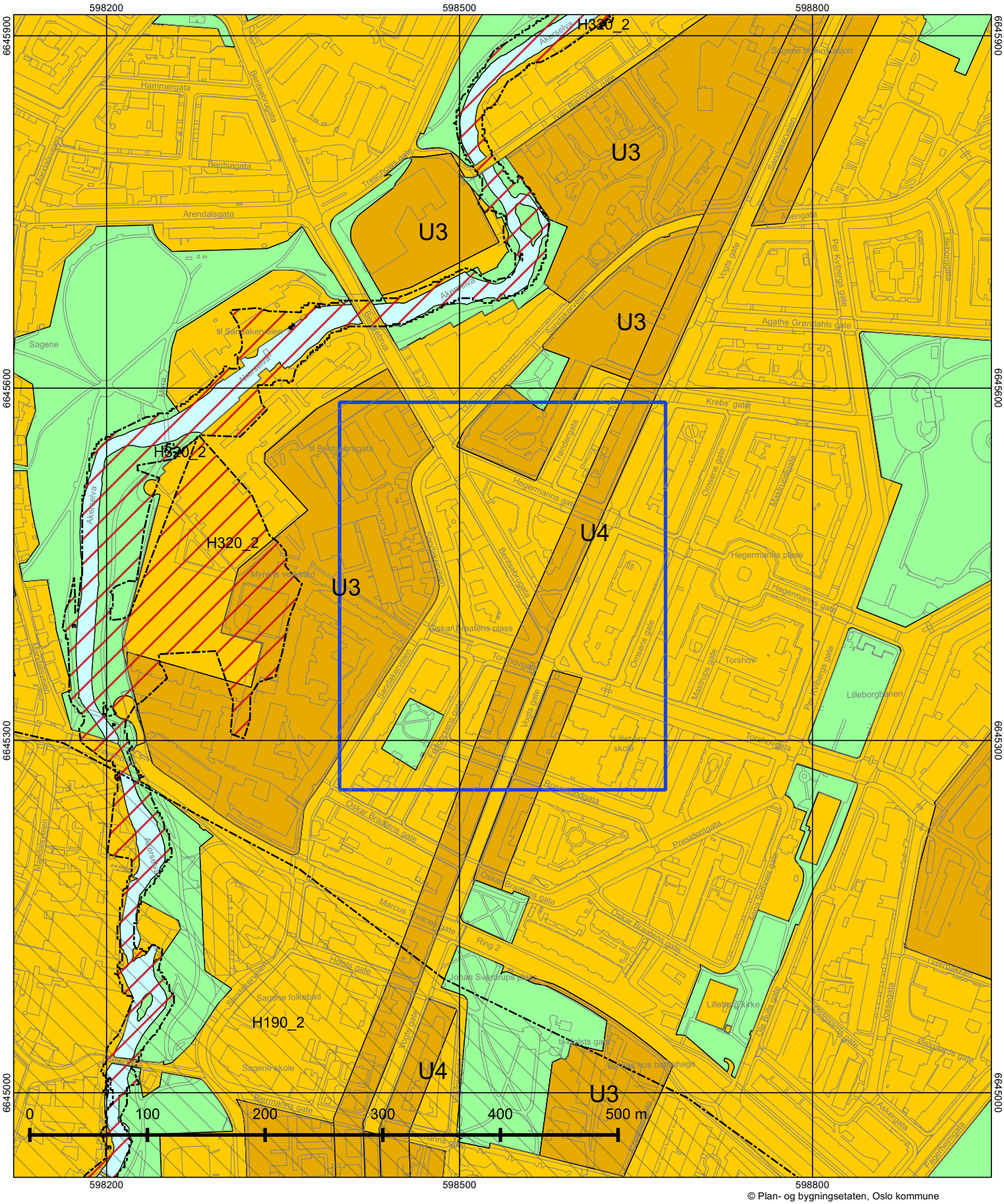
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)



Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Frisiktlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326147/86503246
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Hegermannsgt. div.

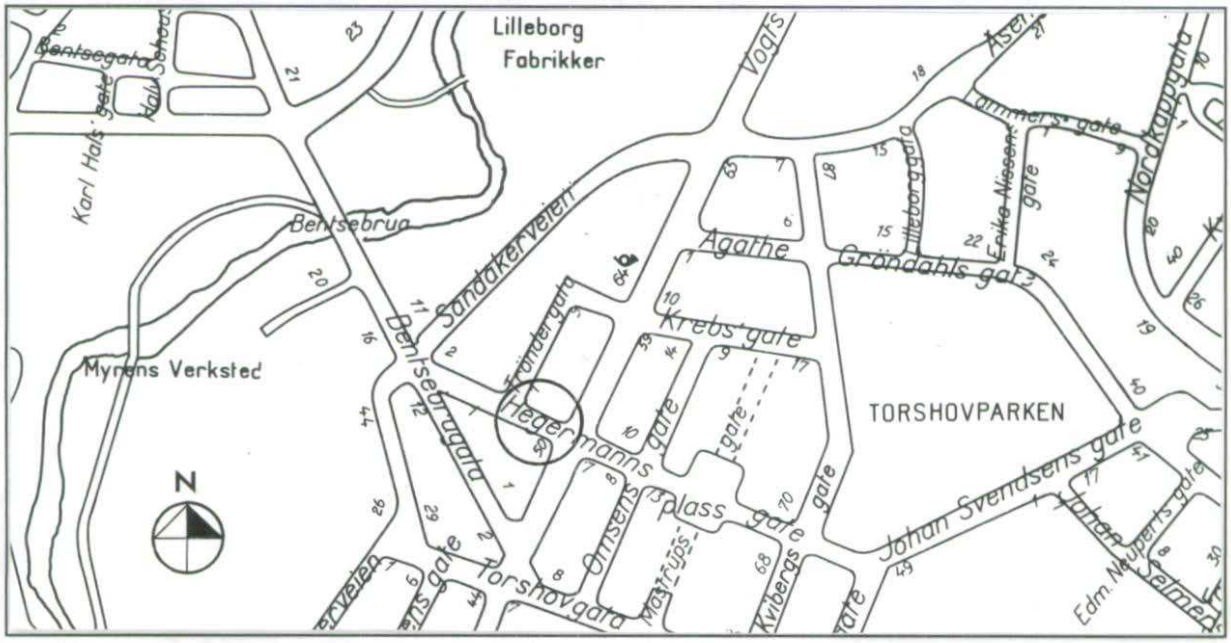
Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VEDTAK OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HEGERMANNS GATE.

Adresse: Hegermanns gate, strekningen Vogts gate og Trøndergata.
Mappenr.:950015978
J.nr.:95/13325
Forslagstiller: Statens vegvesen Oslo
Bydelsutvalg: BU4 Sagene - Torshov

HØYSTANDARD HOLDEPLASS I HEGERMANNS GATE FOR BUSSRUTE 20



VIKTIGE PUNKTER
Statens Vegvesen Oslo (SVO) er forslagstiller til reguleringsendring som innebærer anleggelse av høystandard holdeplass i Hegermanns gate vest for Vogts gate.

Kjørebanebredden forbi holdeplassene vil bli redusert fra 9,5 m til 6,5 m.

Holdeplassplattformene vil bli bygget med 18 cm høy fortauskant mot kjørebanen. Dette er 5 cm mer enn dagens fortau. Ved en slik heving av holdeplassplattformen vil fortau komme i nivå med bussens gulv.
Det vil bli montert leskur på holdeplassene.

Bydelen støtter planforslaget.
Berørte parter har ikke avgitt negative bemerkninger til planforslaget.
Planen vil bli opparbeidet i inneværende år.

Vedtak
Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i §28-1 nr.2 i plan- og bygningsloven med gjeldende vedtekt for Oslo og i henhold til delegert myndighet, mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2255)* for del av Hegermanns gate. Reguleringen er vist på kart merket IEP-94019 og datert Plan- og bygningsetaten 17.11.94

AVDELING INDRE BY, DEN 14 / 3 – 1995

Tore Langaard
Tore Langaard
Avdelingsdirektør

Jan Arne Kragset.
Jan Arne Kragset
Seksjonsleder

* Ingen mindre vesentlig endring av S-2255, men av S-17860.

Saksbehandler: avdelingsingeniør Pål Nyberg

Bakgrunn
Holdeplassen i Hegermanns gate på Torshov inngår i planene for oppgradering av holdeplassene på rute 20.
Målsettingen er å bedre sikkerheten og øke komforten på holdeplassene til en viktig bussrute i indre by.

Saksgang
Planforslaget er blitt utarbeidet av Statens Vegvesen Oslo i samarbeid med Berdal Strømme A.S.
Grunneiere og berørte instanser ble varslet om planen i brev av 03.01.95.

Reguleringsmessige forhold
Planen berører stadfestet reguleringsplan ~~S-2255 av 28.07.77.~~ S-17860

Beskrivelse av planområdet/planforslaget
Planområdet strekker seg fra Vogts gate til Trøndergata og omfatter bare regulert trafikkareal. Bussrute 20 har holdeplasser på strekningen. Holdeplassene er ikke opparbeidet som høystandard holdeplasser.
Opparbeidelse av høystandard holdeplass for buss innebærer at fortauene vil bli bygget med 18 cm fortauskant mot kjørebanen. Dette er 5 cm mer enn dagens fortau på 13 cm. Ved en slik heving av holdeplassplattformen vil fortau og bussens gulv få nokså lik høyde. I tillegg vil det bli etablert leskur på holdeplassene.

Kjørebanebredden vil bli redusert fra 9,5 m til 6,5 m. Bilene må derfor vente bak bussen når denne står på holdeplassen, eventuelt passere i motgående kjørefelt.

Hegermanns gate har på strekningen en trafikkbelastning på ca.1900 ÅDT. Dersom det innføres enveisregulering i Trøndergata vil noe av trafikken her bli overført til Hegermanns gate. Trøndergata har ca.1100 ÅDT i trafikk-belastning. Holdeplasstid på Torshov er beregnet til gjennomsnittlig 23 sek. Dimensjonerende kølengde på 3 biler er ivaretatt. Kølengden er hentet i beregningstabell i "Stoppestedstandard for Oslo".

Leskur til holdeplass for østgående buss er foreslått plassert foran Vogts gate 50.
Leskur til holdeplass for vestgående buss er foreslått plassert foran Trøndergata 1. Avstanden mellom bygninger og leskur blir ca.2.5 m. Leskurene vil bli byggemeldt i en separat byggesak.

Bemerkninger til planen

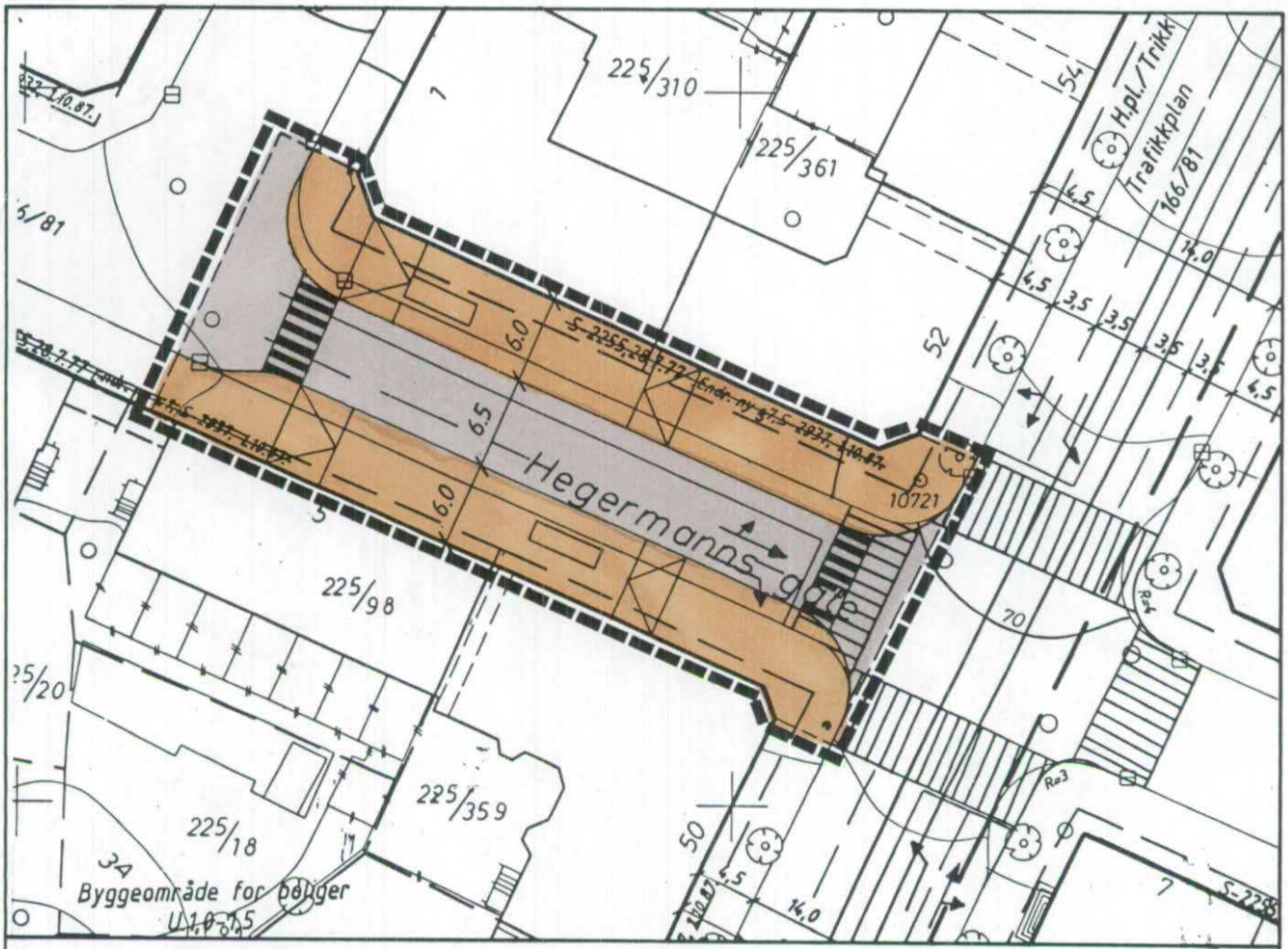
Følgende instanser har uttalt seg til planen.:

1 BU4, teknisk utvalg, muntlig uttalelse 08.03.95
2 Oslo veivesen, brev av 08.02.93 og 03.02.95, samt muntlig uttalelse av 06.03.95 (fornyet vurdering).
3 Statens Vegvesen Oslo, brev av 06.02.95
4 A.S.Oslo Sporveier, brev av 13.01.95

Ingen av instansene som har uttalt seg har motsatt seg planforslaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Planen vil bedre forholdene for kollektivreisende og sikre et mer effektivt kollektivtilbud. Planen ventes ikke å gi negative konsekvenser for øvrig trafikk, beboere eller virksomheter i området.
Framtidige tiltak i Vogts gate blir ikke berørt av planen.



PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

TEGNFORKLARING

Vei

Fortau / holdeplass

INNFØRT PÅ KARTVERKET
av: TN 28/7 1995

STREKSYMBOLER

Planens begrensning

Reguleringslinje som foreslås opphevet

N

0 5 10 15 m

Mindre vesentlig endring av holdeplass i Hegermanns gate

Målestokk	1:500
Tegn.nr.	IEP 94019
Kartblad	NOD 5III
Saksb./tegn.	PN
Dato	17.11.95
Rev.	

Forslagsstiller Oslo veivesen

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:	Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygn.etatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn			
Utleggelse til offentlig ettersyn			
Plan- og bygningsetatens vedtak	14.3.1995		Tore Langaard
Byutviklingskomiteens vedtak			

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Attestert kopi av dok.nr. 2012/163198/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 08:22
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601223303
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
961023912	Løken Finans AS		Vogtsg 50, 0477 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	359

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

22.02.2012

Doknr: 163198 Tinglyst: 27.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes.
13.02.2012 Marianne Bergh

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☑ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	359		1-3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
961 023 912	LOUEN FINANS AS	3	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	75		11	B	70		21				31			
2	N	230	B	12	B	86		22				32			
3	B	69		13	B	57		23				33			
4	B	85		14	B	61		24				34			
5	B	56		15	N	225		25				35			
6	B	60		16				26				36			
7	B	70		17				27				37			
8	B	86		18				28				38			
9	B	57		19				29				39			
10	B	61		20				30				40			
SUM BRØK		849		SUM BRØK		499		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1348 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

DELER AV SEKSJON 3. OMRÅDE FØRES TIL FELLESAREAL.
SEKSJON 3 DELES I 13 SEKSJONER. NYE SEKSJONER
BLIR SEKSJON 4-15.
SAMEIEBRØKEN ENDRES.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

FOR VOLTS GT 50 AS, LOUEN FINANS AS
IHT FULM

Etter avtale med søker Marius A. Rød 14.02.2012 er det foretatt endringer i reseksjonerings-begjæringen.
Marianne Bergh 14.02.2012

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 25/11/11		JON-SVERRE SEDAL FOR VOTSGT 50 AS, ELLT LEILIGHETSFINANS AS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☑ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO 25/11/11		JON-SVERRE SEDAL
	FOR STYRET SAMEIET	VOGTSGT 5D
	Christer Erlingsen	CHRISTER ERLINGSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

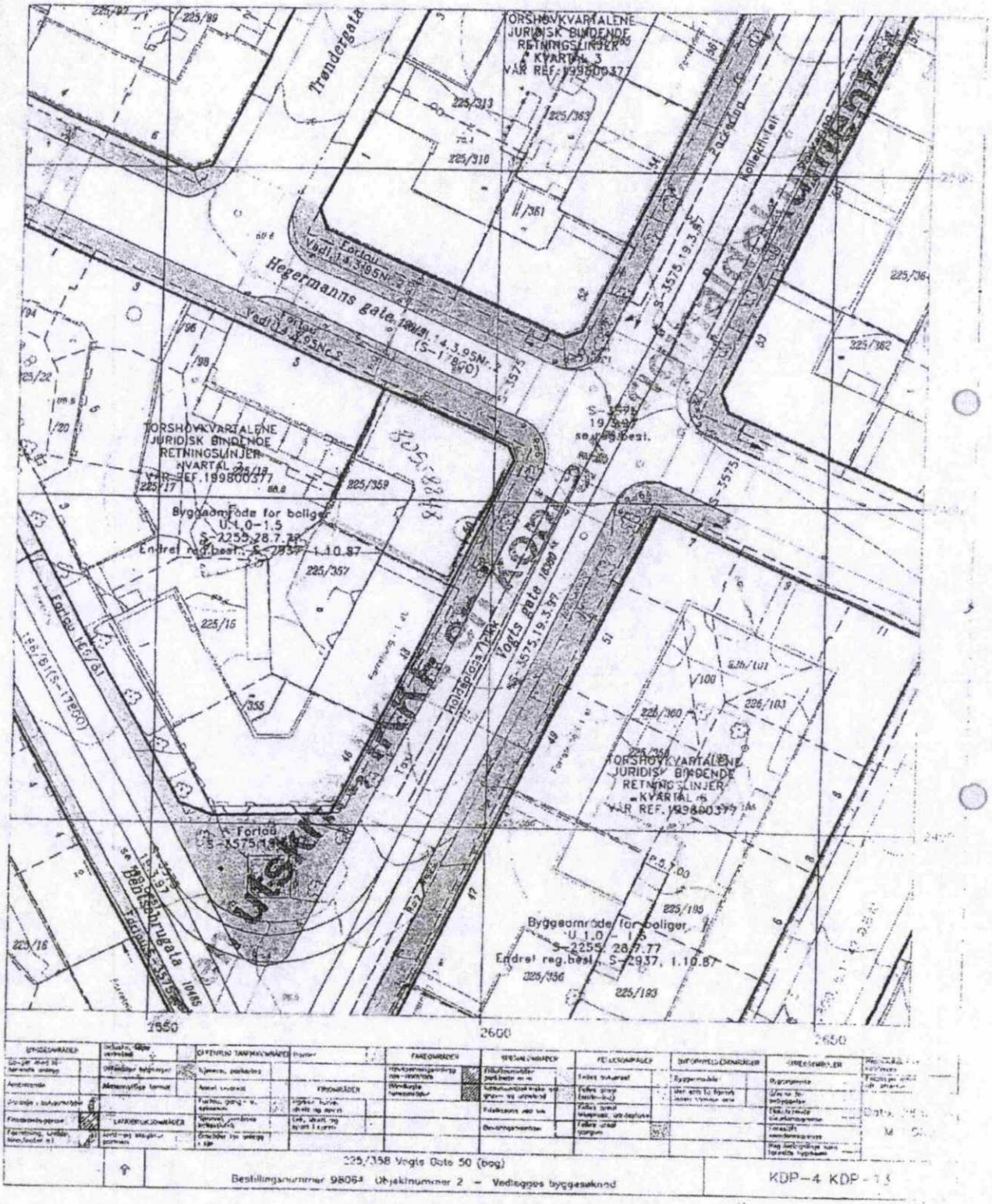
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
225	359		1-15	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.2.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

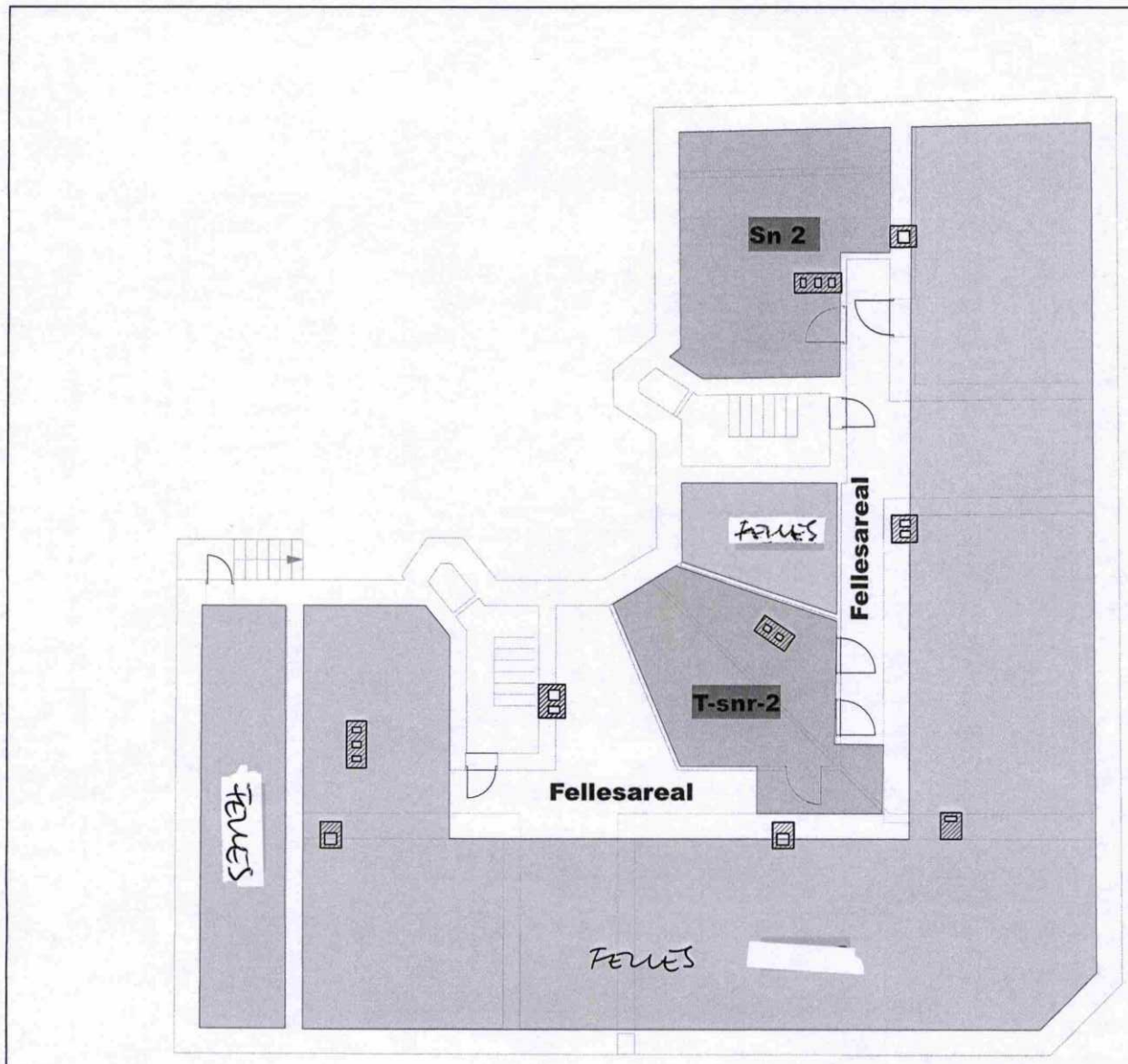
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Attestert kopi av dok.nr. 2012/163198/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 08:22
Kartverket



Tegningsgrunnlaget er basert på scan fra plan- og bygningsetatens arkiv og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver.

Arealer er ihht opplysning fra tiltakshaver

SEKSJONER		
SN	BRA	BTA
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

A-2- 1.01

Tiltak:
Etablering av bad

Adresse
Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo

Gnr/Bnr
225/359

Oppdragsgiver
VOGTSGATE 50 AS
v/ Jon-Sverre Sedal
% Sando AS
Bjørndalsveien 87
1476 RASTA

Ansvarlig Søker
LØVSTAD AS
Odinsgate 23
0266 Oslo

Prosjekterende
A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Fag
ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK

Prosjekt Nr.:
1104

Prosjektstatus
SEKSJONERING

Kategori
NY SITUASJON

Tegnet:
HN

Kontrollert
HN

Godkjent:
JSS

Tegning:
Plantegninger

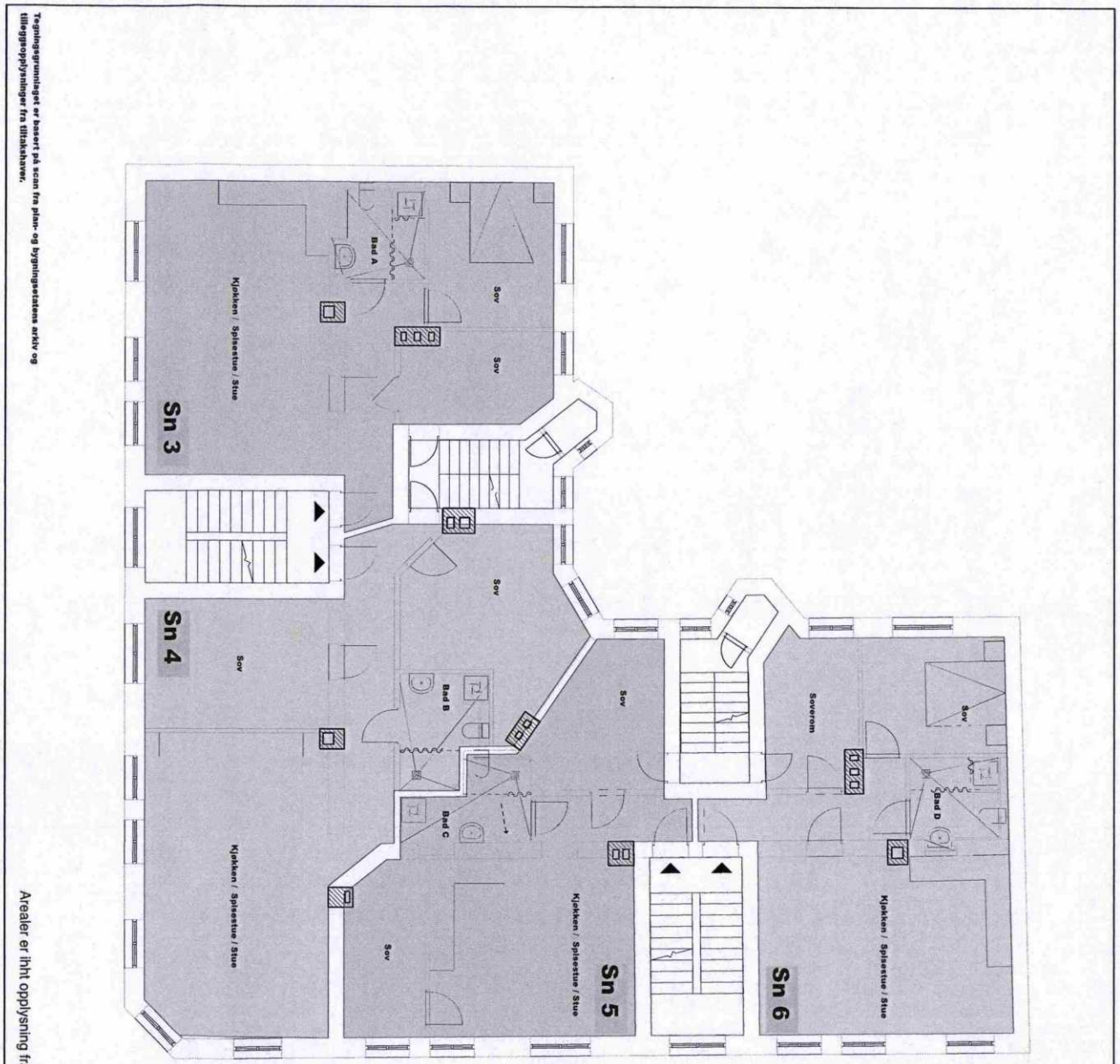
Innhold:
KJELLER

Målestokk
1:100

Tegnings Nr.:
A-2- 1.01

Opprettet	Utskrift
05.09.11	21.11.11

MOTTATT AV BYGNINGSETATEN
PLAN- OG
TEKNISK FAGAVDELING



Tegningsgrunnlaget er basert på scan fra plan- og bygningsetatens arkiv og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver.

Arealer er ihht opplysning fra tiltakshaver

SN	BRA	BTA
1		
2		
3	69 m2	80 m2
4	85 m2	96 m2
5	56 m2	65 m2
6	60 m2	71 m2
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

SEKSJONER

A-2- 1.03

Tiltak:
Etablering av bad

Adresse
Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo

Gnr/Bnr.
225/359

Oppdragsgiver
VOGTSGATE 50 AS
v/ Jon-Sverre Sandvik
c/o Sando AS
Bjørndalsveien 87
1476 RASTA

Ansvarlig Søker
LØVSTAD AS
Odinsgate 23
0266 Oslo

Prosjekterende
A-TRACT AS
Marridalsveien 3
0178 OSLO

Fag:
ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK

Prosjekt Nr.:
1104

Prosjektstatus
SEKSJONERING

Kategori
NY SITUASJON

Tegnet
HN

Kontrollert
HN

Godkjent
JSS

Tegning:
Plantegninger

Innhold:
2. ETASJE

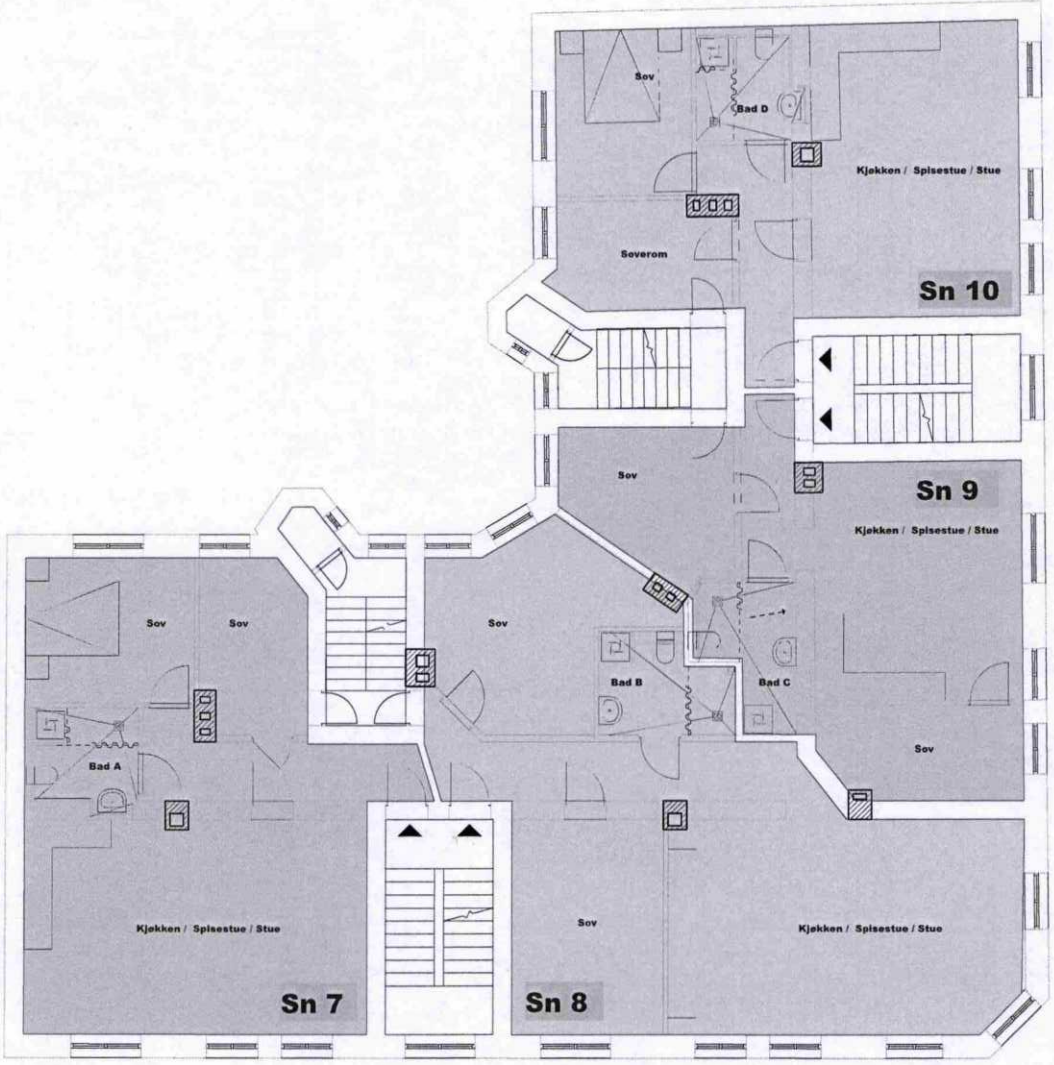
Målestokk
1:100

Tegnings Nr.:
A-2- 1.03

Opprettet	Utskrift
05.09.11	21.11.11

VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Attestert kopi av dok.nr. 2012/163198/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 08:22
Kartverket



Tegningsgrunnlaget er basert på scan fra plan- og bygningsetatens arkiv og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver.

Arealer er ihht opplysning fra tiltakshaver

SEKSJONER		
SN	BRA	BTA
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7	70 m2	80 m2
8	86 m2	96 m2
9	57 m2	65 m2
10	61 m2	71 m2
11		
12		
13		
14		
15		

A-2- 1.04

Tiltak:
Etablering av bad

Adresse
Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo

Gnr/Bnr
225/359

Oppdragsgiver
VOGTSGATE 50 AS
v/ Jon-Sverre Sandal
% Sando AS
Bjørndalsveien 82
1476 RASTA

Ansvarlig Søker:
LØVSTAD AS
Odinsgate 23
0266 Oslo

Prosjekterende:
A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Fag:
ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK

Prosjekt Nr.:
1104

Prosjektstatus
SEKSJONERING

Kategori
NY SITUASJON

Tegnet:
HN

Kontrollert
HN

Godkjent:
JSS

Tegning:
Plantegninger

Innhold:
3. ETASJE

Målestokk
1:100

Tegnings Nr.:
A-2- 1.04

Opprettet	Utskrift
05.09.11	21.11.11

VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegningsgrunnlaget er basert på scan fra plan- og bygningsetatens arkiv og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver.

Arealer er ihht opplysning fra tiltakshaver

SN	BRA	BTA
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11	70 m2	80 m2
12	86 m2	96 m2
13	57 m2	65 m2
14	61 m2	71 m2
15		

SEKSJONER

A-2- 1.05

Tiltak: Etablering av bad

Adresse: Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo
Gnr/Bnr: 225/359

Oppdragsgiver: VOGTSGATE 50 AS
v/ Jon-Sverre Espeli
c/o Sando AS
Bjørndalsveien 87
1476 RASTA

Ansvarlig Søker: LØVSTAD AS
Odinsgate 23
0266 Oslo

Prosjekterende: A-TRAKT AS
Mardalsveien 3
0178 OSLO

Fag: ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK
Prosjekt Nr.: 1104

Prosjektstatus: SEKSJONERING

Kategori: NY SITUASJON

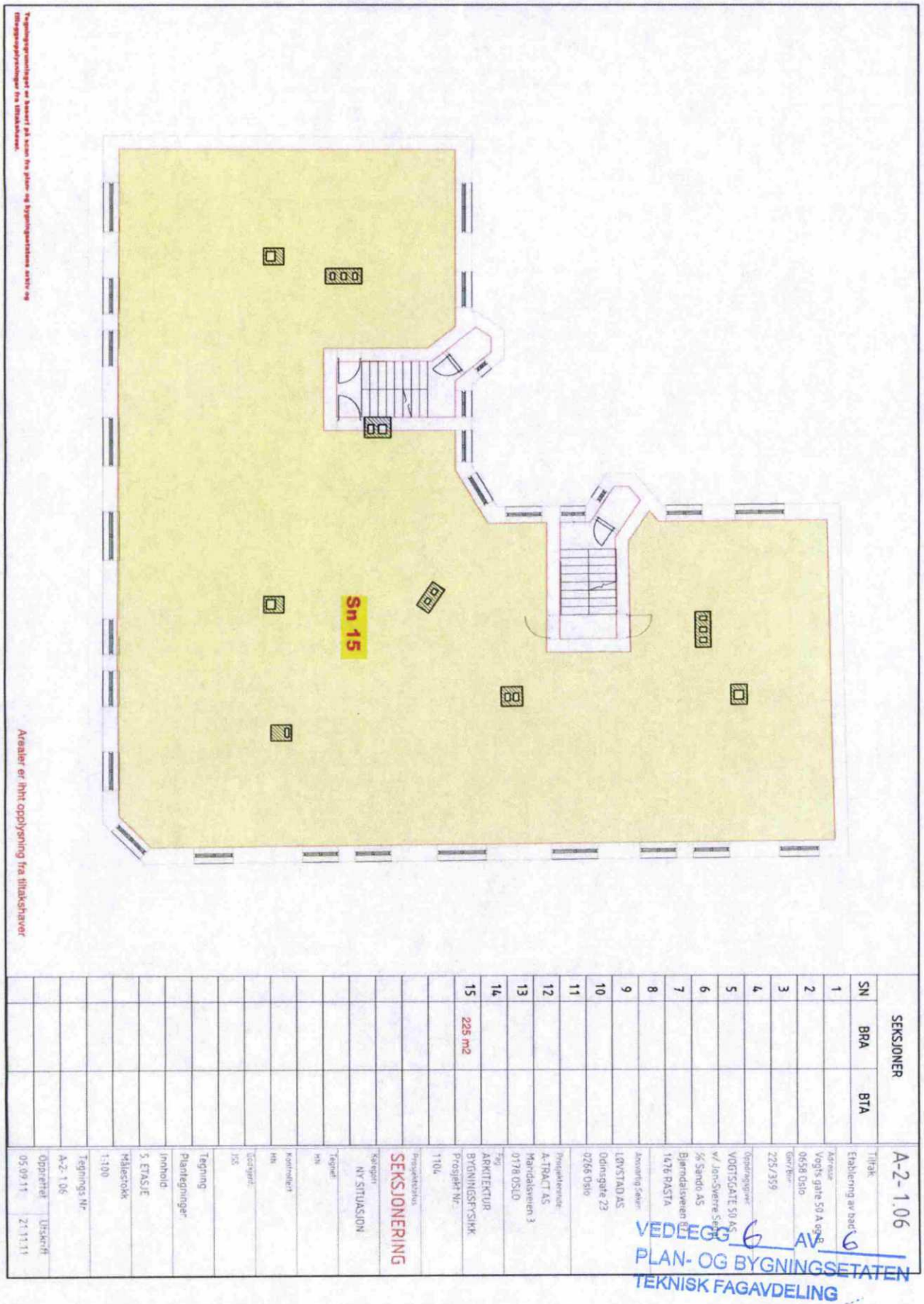
Tegnet: HN
Kontrollert: HN
Godkjent: JSS

Tegning: Plantegninger
Innhold: 4. ETASJE
Målestokk: 1:100

Tegnings Nr.: A-2- 1.05

OppretRef: 05.09.11
Utskrift: 21.11.11

VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Sn 15
Arealer er ihht opplysning fra tiltakshaver
SEKSJONER
SN
BRA
BTA
15
225 m2
Tiltak
Etablering av bad
Adresse
Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo
Gnr/Bnr
225/359
Oppdragsgiver
VOGTSGATE 50 AS
v/ Jon-Sverre Sandø
c/o Sandø AS
Bjørndalsveien 82
1476 RASTA
Ansvarlig Føretak
LØVSTAD AS
Odinsgate 22
0266 Oslo
Prosjekterende
A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO
Tegn
ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK
Prosjekt Nr.
1104
Prosjektnavn
SEKSJONERING
Kartgrunn
NY SITUASJON
Tegnet
HN
Kontrollert
HN
Godkjent
JGS
Tegning
Plantegninger
Innhold
5. ETASJE
Målestokk
1:100
Tegnings Nr
A-2- 1.06
Opprettet
05.09.11
Utskrift
21.11.11
A-2- 1.06
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601297559
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
961023912	Løken Finans AS		Vogtsg 50, 0477 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	359

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 638507 Tinglyst: 07.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/638507/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 14:37
Side 1 av 12

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☑ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	359		15

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
961 023 912	Løken Finans AS	15	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	75		11	B	70		21				31			
2	N	230	B	12	B	86		22				32			
3	B	69		13	B	57		23				33			
4	B	85		14	B	61		24				34			
5	B	56		15	B	90		25				35			
6	B	60		16	B	90		26				36			
7	B	70		17				27				37			
8	B	86		18				28				38			
9	B	57		19				29				39			
10	B	61		20				30				40			
SUM BRØK		849		SUM BRØK		454		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1303 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

~~Seksjon 15 deles til to boligseksjoner. Ny seksjon nr 16. Sameiebrøken endres.~~

Seksjon 15 formålsendres fra næring til bolig og avgir areal - trappegang til fellesareal. Seksjon 15 deles i to seksjoner. Ny seksjon nr. 16. Sameiebrøk endres

Rettskopi Plan- og bygningsetaten 31/07.12 TEKNISK FAGAVDELING

opprettet etter samtykke fra søker 31/07.12

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

FOR VOBIS BITTE SOLAS/ LØKEN FINANS AS IHT FULL.

JON-SIGURD SEDAL

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 27/03 12	[signature]	JON SVERRE SEDA	
	FOR VOLTSGATE 50 AS / LOUISE FINANS AS		
	IKT FUN.		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
27032012		Jon-Sverre Sedal
27032012		Christer Eriksen
	STYRET SAMEIET	VOLTS GT 50

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

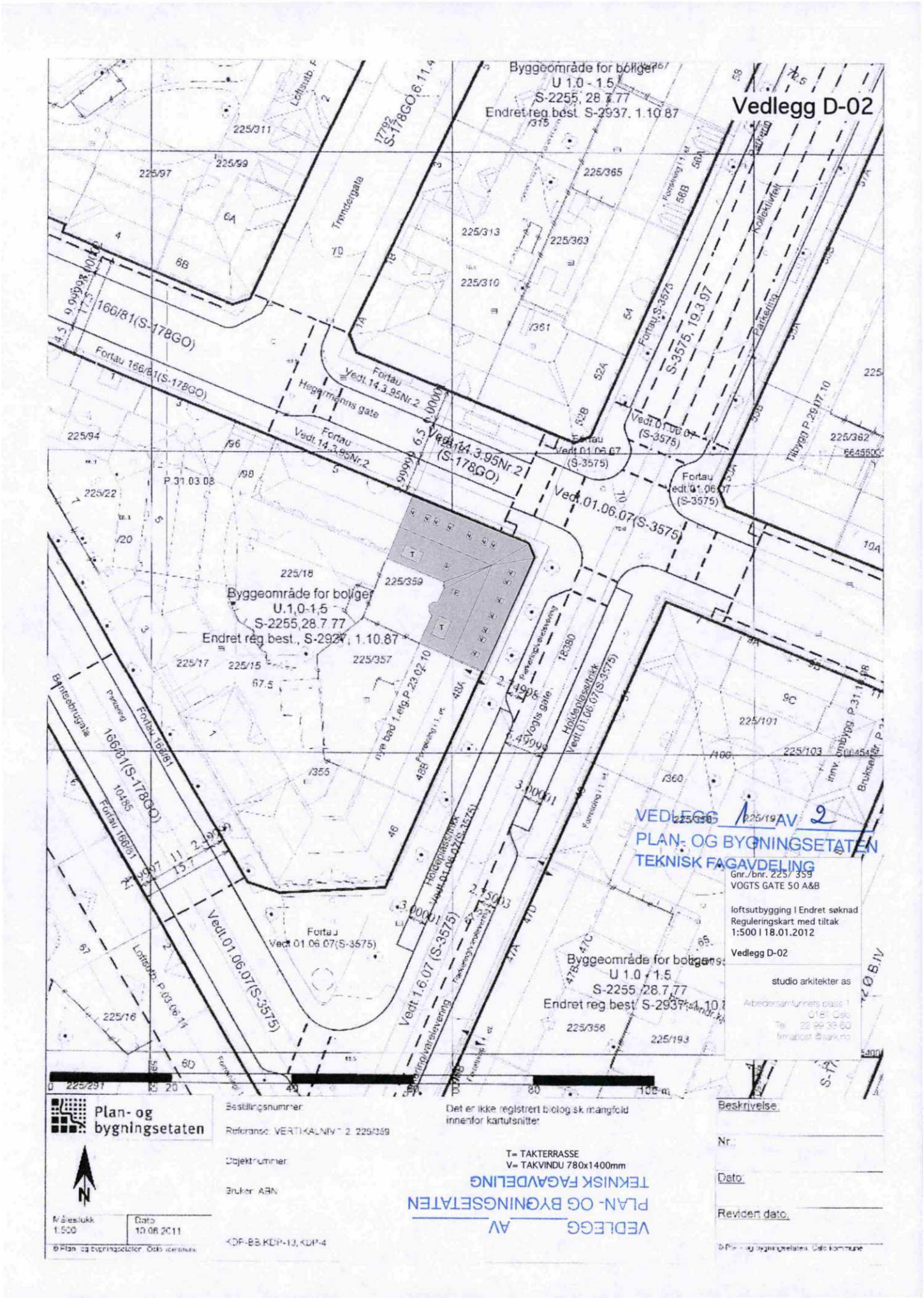
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
225	359		15-16	**i Oslo kommune**

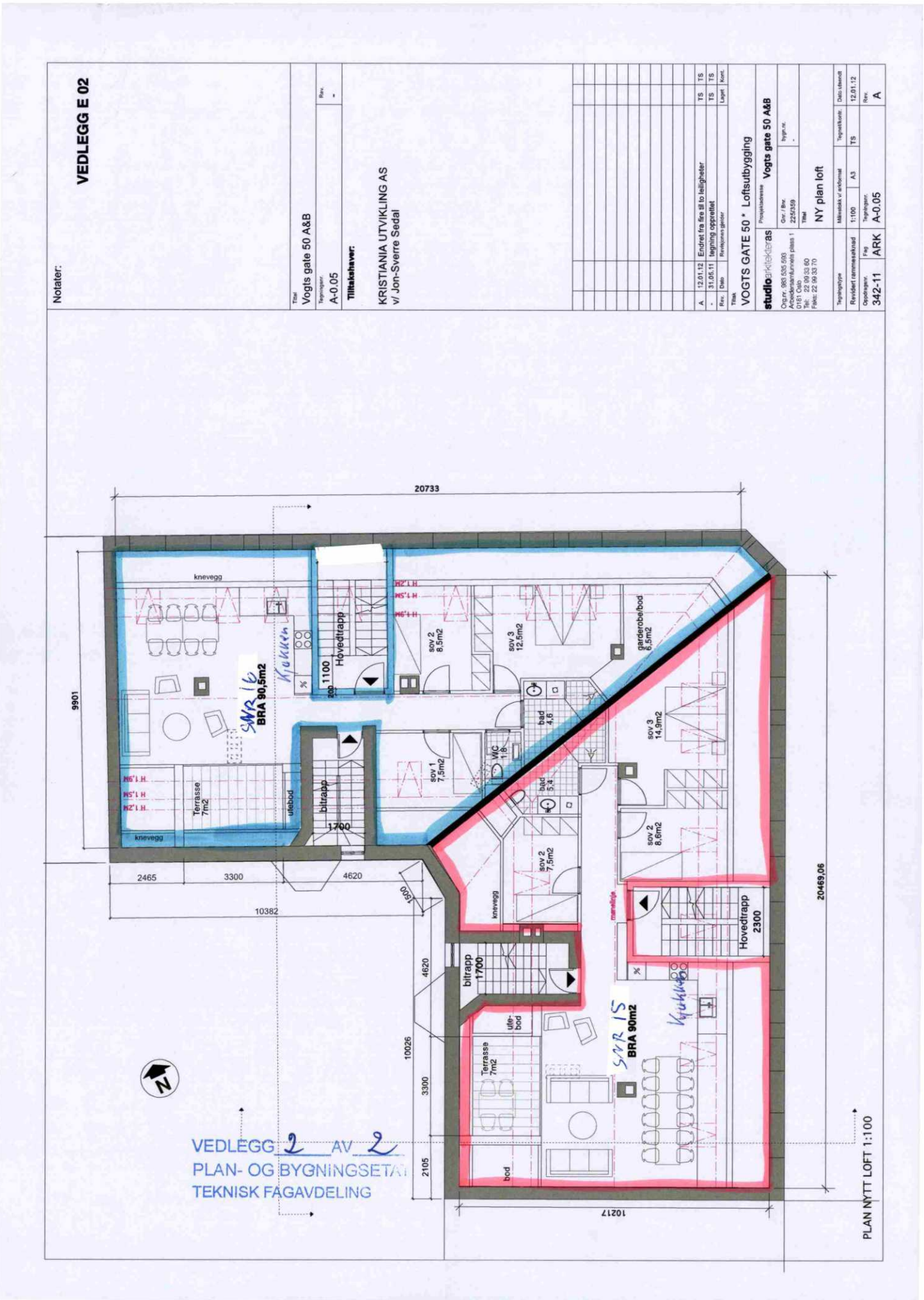
Dato	Underskrift	Stempel
02 AUG. 2012	Stig Holm	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

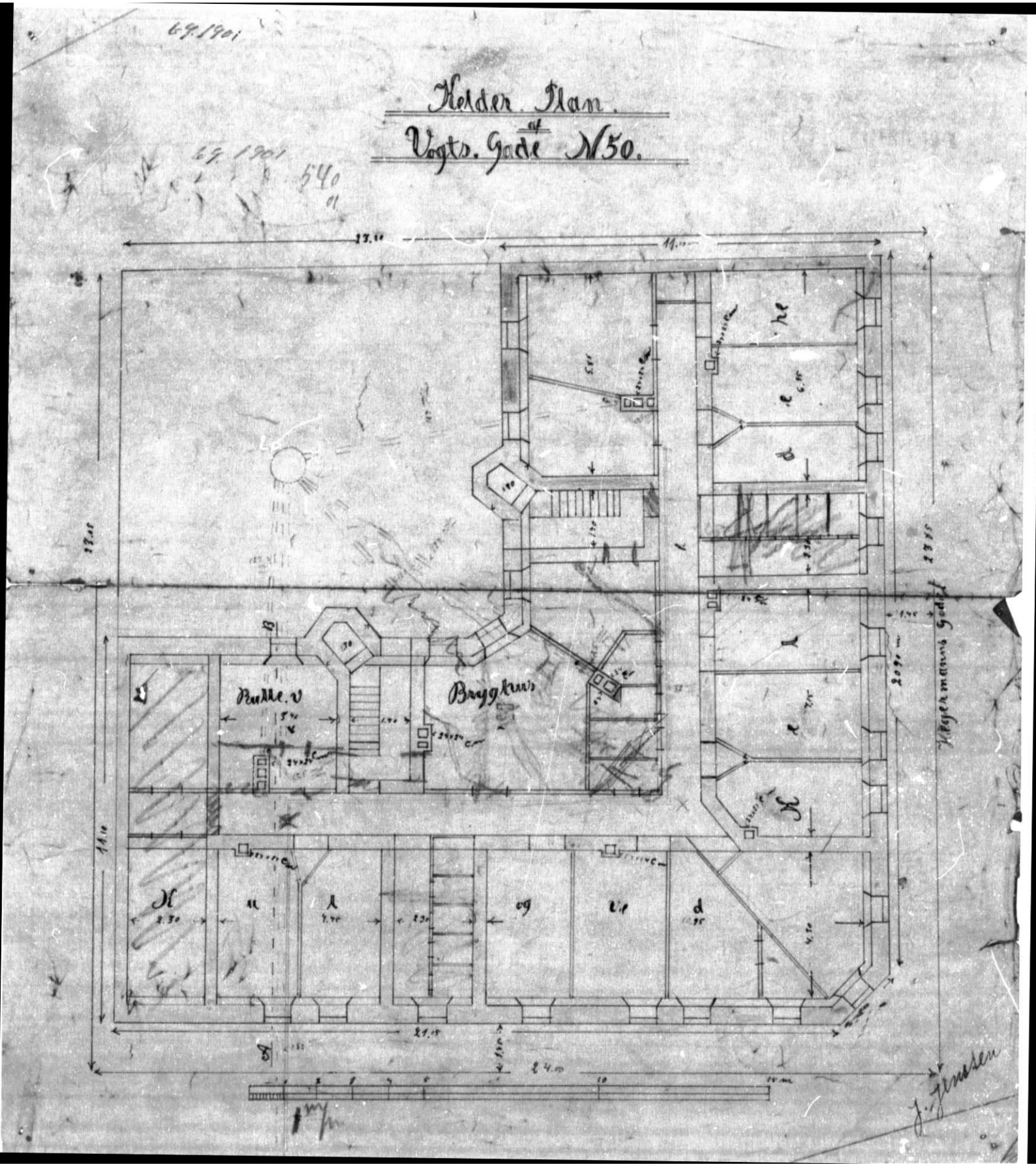
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Vedlegg D-02
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Trøndergata
Hegermanns gate
Vogts gate
Fortau 166/81(S-178GO)
Vedt.01.06.07(S-3575)
Vedt.14.3.95Nr.2 (S-178GO)
Vedt.1.6.07 (S-3575)
S-3575, 19.3.97
Byggeområde for boligen
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Gnr./bnr. 225/359
VOGTS GATE 50 A&B
loftsutbygging I Endret søknad
Reguleringskart med tiltak
1:500 I 18.01.2012
Vedlegg D-02
studio arkitekter as
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer
Referanse: VERTIKALNIV 2 225/359
Objektnummer
Bruker: ABN
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnitter
T= TAKTERRASSE
V= TAKVINDU 780x1400mm
Beskrivelse
Nr.
Dato
Revidert dato
Målestokk 1:500
Dato 10.06.2011
KDP-BB,KDP-13,KDP-4


VEDLEGG E 02
Notater:
Tittel
Vogts gate 50 A&B
Tegningsnr:
A-0.05
Rev.
-
Tiltakshaver:
KRISTIANIA UTVIKLING AS
v/ Jon-Sverre Sedal
A 12.01.12 Endret fra fire til to leiligheter TS TS
- 31.05.11 tegning opprettet TS TS
Rev. Dato Revisjonen gjelder Lagt Kont.
Tiltak
VOGTS GATE 50 * Loftsutbygging
Prosjektadresse
Vogts gate 50 A&B
studioarkitekter as
Org.nr. 983 535 693
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 Oslo
Tel: 22 99 33 60
Fax: 22 99 33 70
Gnr. / Bnr.
225/359
Hjmmel nr.
-
Tittel
NY plan loft
Tegningstype
Målestokk vi anbefaler
1:100
A3
Tegnetkontr.
TS
Dato tidsstt
12.01.12
Revidert rammesøknad
Opplagsnr.
342-11
Fag
ARK
Tegningsnr:
A-0.05
Rev.
A
20733
9901
knevegg
Kjøkken
SNR 16
BRA 90,5m2
Hovedtrapp
1100
sov 2
8,5m2
sov 3
12,5m2
garderobe/bod
6,5m2
bad
4,6
sov 3
14,9m2
VIC
1,8
sov 1
7,5m2
bad
5,4
sov 2
8,6m2
Terrasse
7m2
utebod
bitrapp
1700
2465
3300
4620
10382
650
sov 2
7,5m2
knevegg
manellinje
Hovedtrapp
2300
20469,06
bitrapp
1700
4620
utebod
Terrasse
7m2
SNR 15
BRA 90m2
Kjøkken
10026
3300
2105
bod
10217
N
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN NYTT LOFT 1:100

6.9.1901

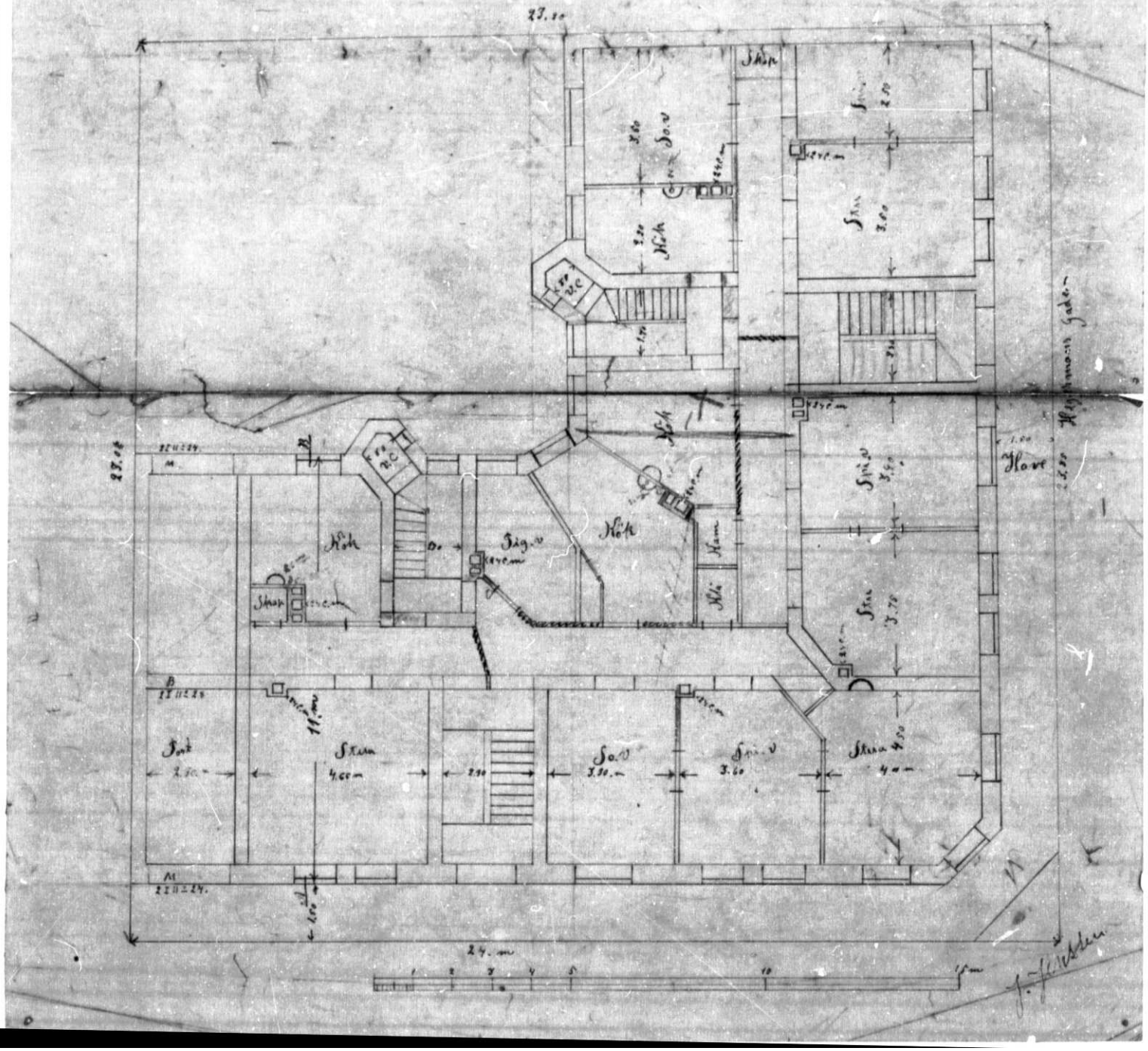
Kelder. Plan.
af
Vogts. Gade N50.



69. 1901

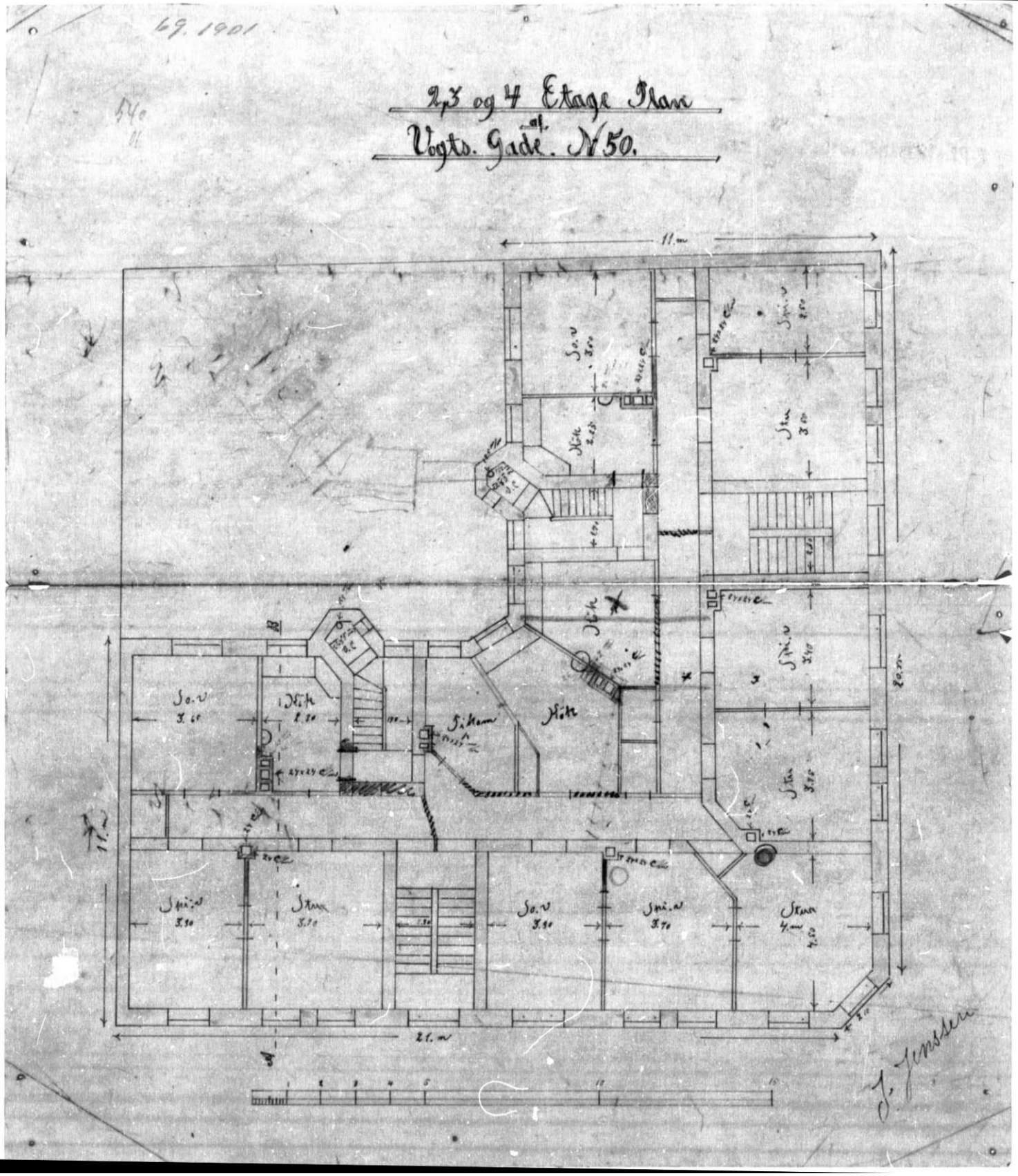
546
01

1 Etage Plan.
Vogts. Gade nr. N 50.



69. 1901

2, 3 og 4 Etage Plan af Vogts. Gade. N 50.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO

Dato: 20.01.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201112863-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 50	Eiendom:	225/359
Tiltakshaver:	Vogts gate 50 AS v/ Jon-Sverre Sedal	Adresse:	Åsryggen 20, 1162 OSLO
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odins gate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 50

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.01.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

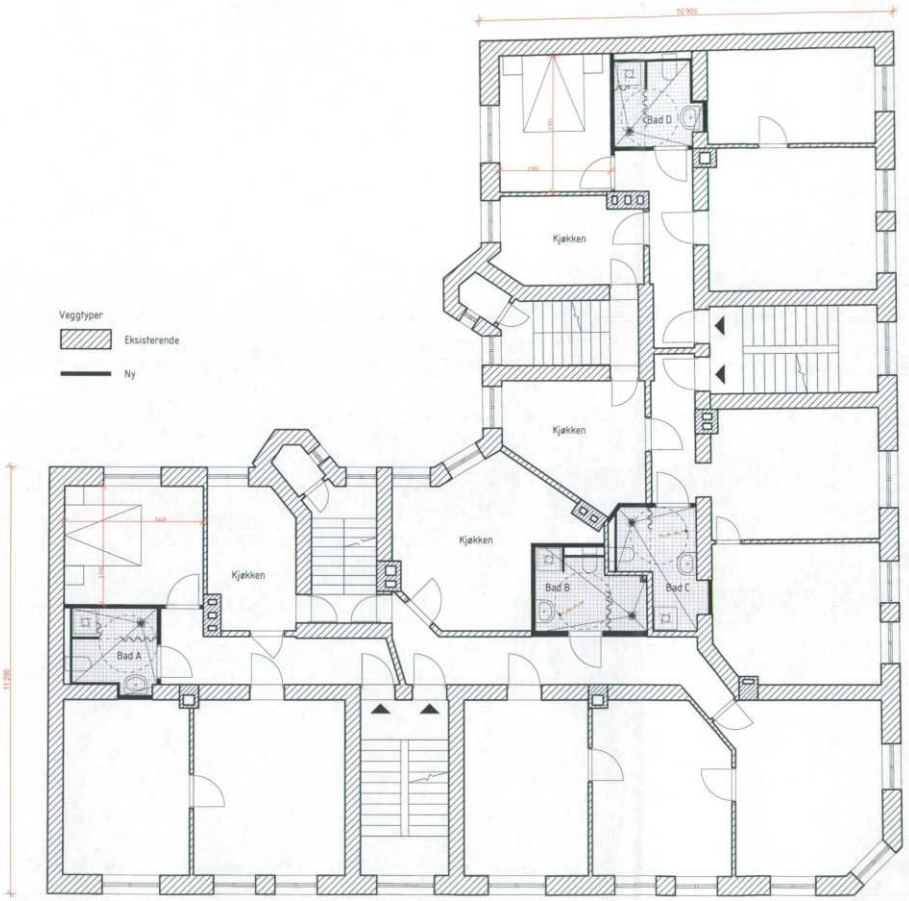
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Vogts gate 50 AS v/ Jon-Sverre Sedal, Åsryggen 20, 1162 OSLO, sedal@kristianiautvikling.no

E2



Tegningsgrunnlaget er basert på scan fra plan- og bygningsetatens arkiv og tilleggsopplysninger fra tiltakshaver.

A-2- 1.03

Tiltak:
Etablering av bad

Adresse:
Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo

Gnr/Bnr:
225/359

Oppdragsgiver:
VOGTSGATE 50 AS
v/ Jon-Sverre Sedal
% Sando AS
Bjørndalsveien 87
1476 RASTA

Ansvarlig Søker:
LØVSTAD AS
Odinsgate 23
0266 Oslo

Prosjekterende:
A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Fag:
ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK

Prosjekt Nr.:
1104

Prosjektstatus:
SØKNAD

Kategori:
NY SITUASJON

Tegnet:
HN

Kontrollert:
HN

Godkjent:
JSS

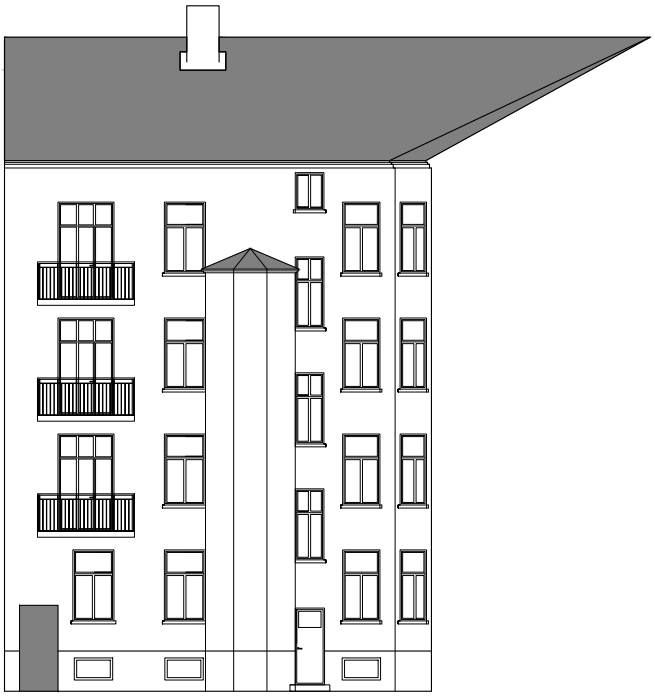
Tegning:
Plantegninger

Innhold:
2. - 4. ETASJE

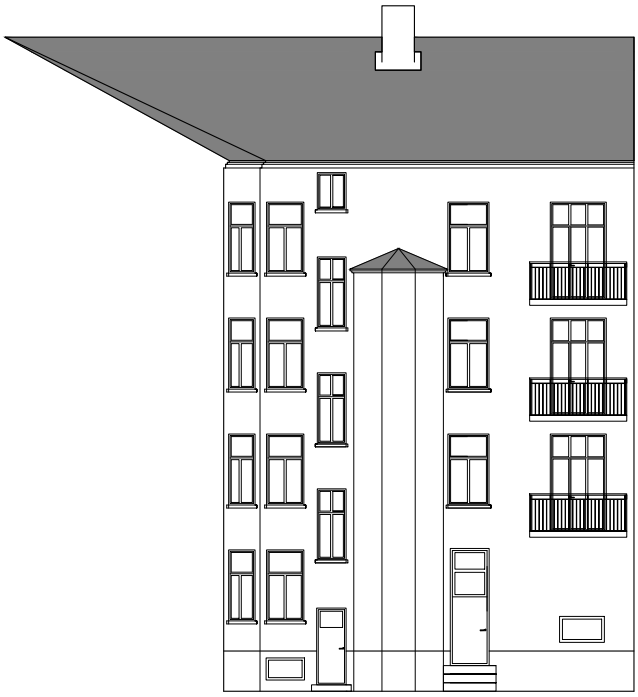
Målestokk
1:100

Tegnings Nr.:
A-2- 1.03

Opprettet	Utskrift
05.09.11	14.09.11



FASADE 1



FASADE 2

A	REVIDERING AV BALKONGER			30.08.2015	ALF
Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	VOGTS GATE 50				
Tegning	NY SITUASJON - FASADER				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent		Målestokk	Revisjon
08.09.2011	KR	B-team FG		1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1119-02					
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

Balkongteam as
Fredensborgveien 42A
0364 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 35 16 75
+47 90 16 16 75
NO 979583825 MVA
Bankgiro 50005074985
Kontaktperson:
Espen Fredrik Granberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114176-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Grete Stokka	Dato: 06.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 50	Eiendom:	225/359/0/0
Tiltakshaver:	Vogts gate 50 AS v/Jon Sverre Sedal	Adresse:	Vogts gate 50, 0474 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 50

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart viser som bygget-tegninger, sak 201114176			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B1119-03	08.09.2011	1/12
Plan 2. til 4. etasje	B1119-01	30.08.2015	7/6
Fasade 1 og 2	B1119-02	30.08.2015	7/7

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggesaker
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Vogts gate 50 AS v/Jon Sverre Sedal, Vogts gate 50, 0474 OSLO, sedal@kristianiautvikling.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2024
202460219-3	202460219 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	VOGTS GATE 50	Eiendom:	225/359/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VOGTS GATE 50	Søker:	SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Vogts gate 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tre skorsteiner, mottatt 08.11.2024.

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 202460219			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/10

Klagefristen er tre uker

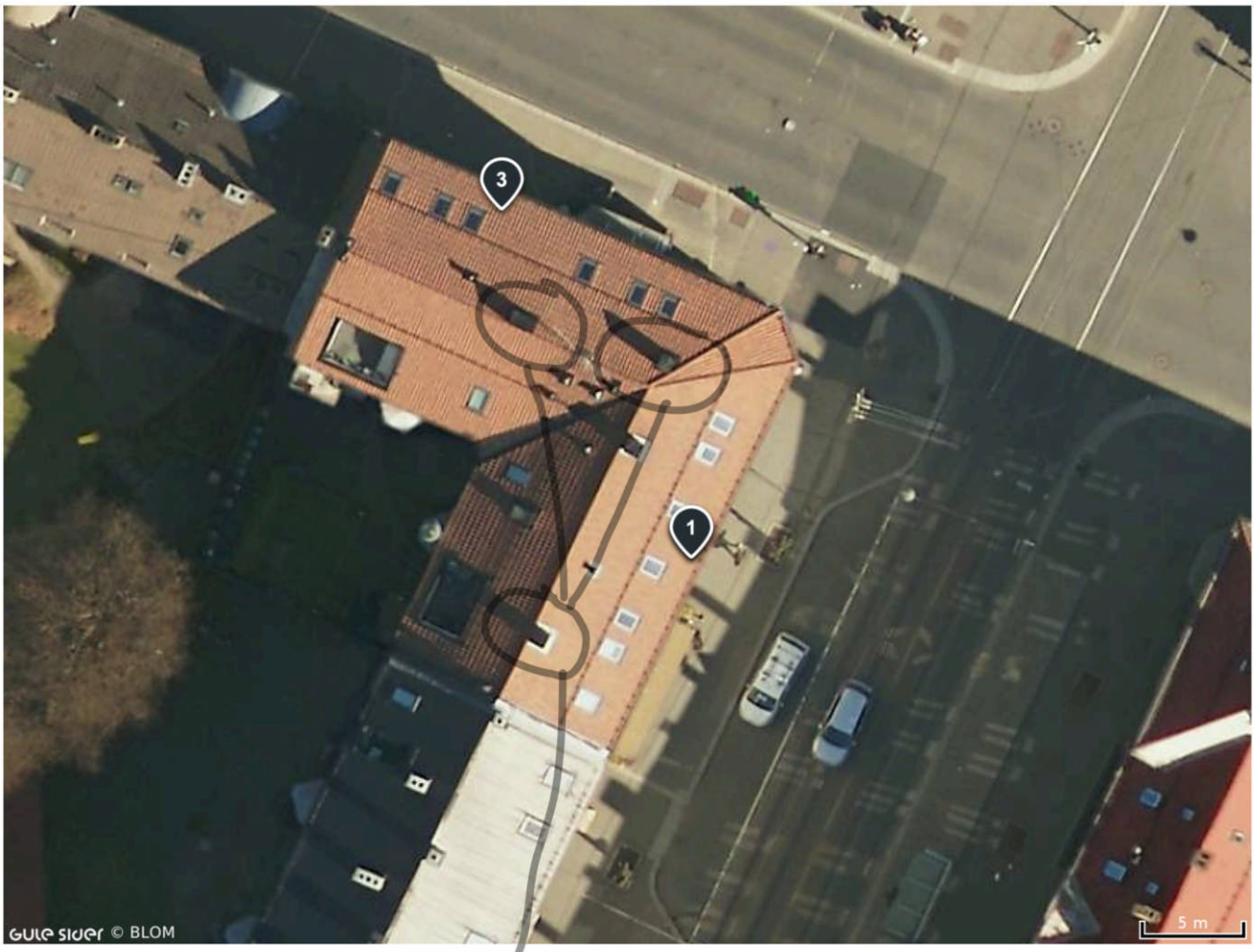
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET VOGTS GATE 50, CO/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



"Vogts gate, 50, OSLO"

1. Vogts gate 50
   0477 Oslo

2. Vogts gate 50A
   0477 Oslo

Rehab. av 3 stk skorstein

3. Vogts gate 50B
   0477 Oslo

enova

Energiattest



Adresse **Vogts gate 50B, 0477 OSLO**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325758**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558848**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **359**
Seksjonsnummer **10**	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 **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **231,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 164 kWh**



Vogts gate 50B, 0477 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vogts gate 50B, 0477 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vogts gate 50B

Nabolaget Torshov - vurdert av 205 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	0 min 0 km	
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km	
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.4 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km	

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.4 km	
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km	
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 99 barn	6 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	3 min
Rema 1000 Torshov	4 min

FINN

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

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Ringnes Park	10 min

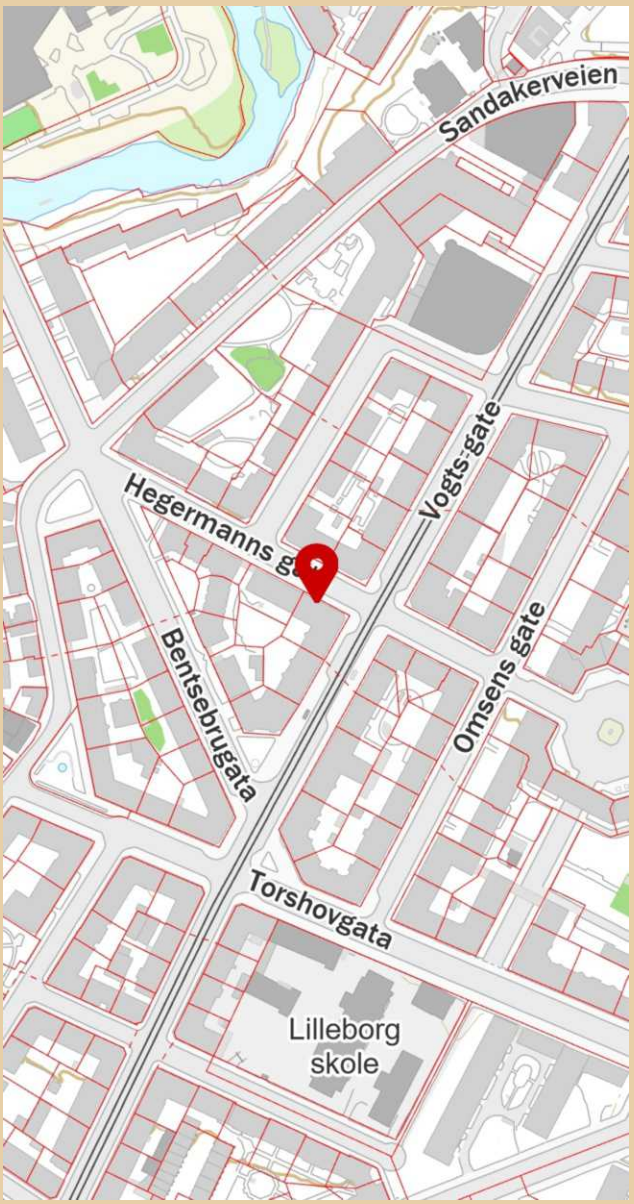
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- 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

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:
Vogts gate 50 B, 0477 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 359, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
