PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

VENDER MOT OSKAR BRAATENS GATE - VOGTS GATE 31 B

Tilstandsrapport

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 433, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 15.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26376 **Eiendomsverdi ref nr:** VE7221

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Mulighet for peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på baderom.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2020.
Profilerte fronter med benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer.

Baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2020.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører.
Badekar med hånddusj.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra ett soverom til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

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 med balkong i bygningens 3.etasje.

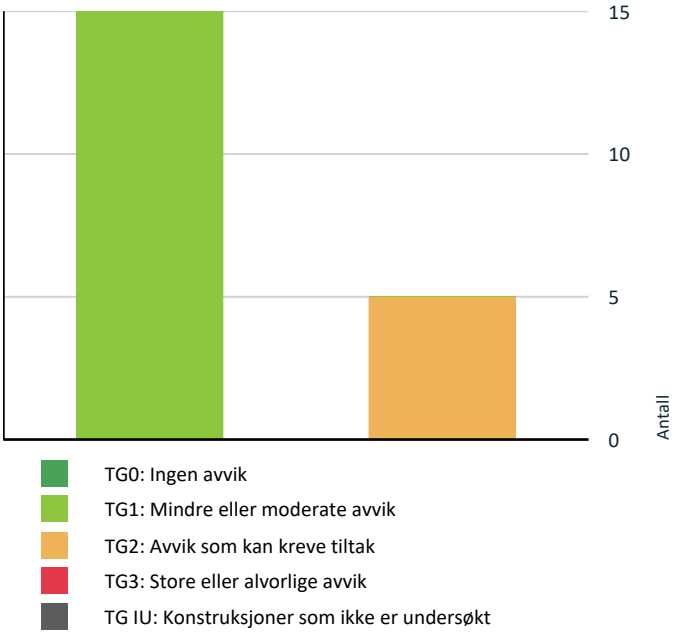
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1892

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2021.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra ett soverom til balkong oppført i fastmonterte stålkonstruksjoner til yttervegg.
Balkongen er oppført med stålramme og stålgelendre.
Balkongdekket er belagt med terrassebord.
Balkongen er beliggende mot stille gårdsrom.

Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 m.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i trekonstruksjon med banebelegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er 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.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein og plater.
Taket er ikke besiktiget.

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 er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon 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 kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tregulv på ett soverom.
Ellers 3-stavs parkett.

–

På befaring ble det påvist at det er lagt inn parkett på et sted (stått ett skap der før).
Gjelder det minste soveromet.

–

Gulvet har blitt slipt etter befaring, ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malt strie, brystningspanel og glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel, panel og glatte, malte himlingsflater.
Stukkatur og rosett i stuen.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,00 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og soverom).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm på ett soverom, 35 mm i gang utenfor bad og på kjøkkenet.
30 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå.
På denne bakgrunn anses radonmålinger normalt ikke som relevante for boligen, og det er derfor ikke utført eller etterspurt radonmåling i forbindelse med denne vurderingen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.

Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2020.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er forelagt dokumentasjon på utført arbeid.
Arbeid er utført av: Vinderen Bad og Våtrom AS.

Tilstandsrapport

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner. Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjsonen, ellers glatte malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Håndkletørker
Nedsenket dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Badekar under vindu med hånddusj.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020, opplyst av eier.
Profilerte fronter.
Benkeplate i heltre eik, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kasse, oppunder himling på bad.
Opplyst av selger:
Liggende 200 L Høiax bereder ble levert ferdig tilkoblet av Vinderen bad i 2020.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bereder.



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 entrè/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 2 x 25 A og anlegget har 11 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Kontroll av det elektriske anlegg utført den 26.04.2024, sak avsluttet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er ikke satt.

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

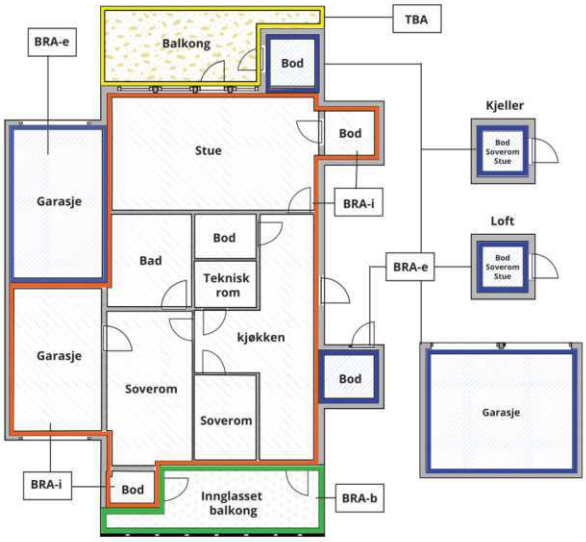
Hva er måleverdig areal?

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 med balkong i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		3		3	
3. Etasje	64			64	4
Kjeller (fellesareal)		3		3	
SUM	**64**	**6**			**4**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra ett soverom til balkong med gulvareal på ca. 3,6 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 3,5 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,2 m².

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

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 ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2020- Nytt bad. Arbeid utført av Vinderen Bad og Våtrom AS m.m.
2020- Nytt IKEA kjøkken. Arbeid (installasjon og rør) utført av Vinderen Bad og Våtrom AS
2021- Installasjon av Balkong utført av Balkongteam AS
2021- Nye 3 lags vinduer utført av VD Montasje AS
2021- "Lagt åpent anlegg på soverommet, monterte stikkontakter, dimmer og stikk til balkongen." Vinderen Elektro AS (sto også for nytt sikringsskap + bad og kjøkken 2020)
2021- Sparking av vegg og maling av overfalter på stue. Arbeid utført av (Vladimir) Elite Oppussing AS
2022- Garderobeeksperten installerte garderobe på soverrom og ved inngangen
2024- Etter lekasje frå terrassen over (renovert av Regiec Bygg AS) utførte Elite Bad og Bolig AS reperasjon av baderom
2024- Kontroll av elektriske anlegg utført den 26.04.2024 - Omexom Elsikkerthet AS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Trond Aa Rønnekleiv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	433		19	746.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Vogts gate 31 B

Hjemmelshaver
Rønnekleiv Trond Aa

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Vogtsgården	77 / 1877	NORIAN Regnskap AS	875670182

Felles formue
Kr. 230 284 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 20 793 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Rolige omgivelse samtidig som det er kort vei til alt av bymessige fasiliteter.
Sagene/Torshov fremstår som et attraktivt, sentralt boligområde med nærhet til kollektivtransport, marka, skoler, barnehager og daglige servicetilbud.
Rekreasjons- og turmuligheter finnes like ved, blant annet Torshovparken, Torshovdalen og fine turveier langs Akerselva.

Om tomten

Felles eiet tomt på 746,6 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
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 er pr. tid på kr. 7 199,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	90508548			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.10.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.10.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	30.10.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost
2	15.11.2026	rettet skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 fem 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: 26.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260596
Addresse	Vogts gate 31 B		
Postnr.	0474	Sted	OSLO
Selgers navn	Trond Aa Rønnekleiv		

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?

01/07

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

x

Polise/avtalenr.:

x

Våtrom

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:

Vinderen Bad og Våtrom AS gjorde total renovering av bad og rør til nytt kjøkken i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromsdokumentasjon: Baderom. Ligger også i Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

1. GulvmembranDet er lagt en toppmembran på våtrommet. Det betyr at det ligger et vanntett sjikt rett under flisene.Som membran på gulvet er det lagt en 2K smøremembran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

4. SlukDet har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

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:

1. ElektroinstallasjonDet er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Det har blitt montert varmekabler på våtrommet.

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:

Samme dokumentasjon. Vinderen Elektro As

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er montert nytt røropplegg i 2020

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:

Samme Dokumentasjon: VINDEREN RØR AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takterrassen over leiligheten ble rehabilitert i 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Regiec Bygg AS, utførte dette for sameiet

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

Beskrivelse:

Bygård frå 1892 vil ha skjevheter

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

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

Installerte balkong og nye 3 lags vinduer i 2021

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:

1. Faktura fra balkongteam AS2. 3-lags vindu fra VD montasje AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap i 2020, tidligere hadde leiligheten to sikringsskap og strømmålere.2021 nye strøm-kontakter på soverom og balkong.

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:

Nytt sikringsskap i 2020 i samband med renovering av bad og kjøkken, tidligere hadde leiligheten to sikringsskap og strømmålere. Nye uttak på bad og kjøkken.Vinderen Elektro installert også nye støpsler på soverom og til ny balkong i 2021

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?:

Inspektrør Christian Andersen i Omexom Elsikkerhet AS (for Elvia AS) utførte kontroll av elektriske anlegg den 26.04.2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny baderomsvifte

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:

1. VentilasjonBoligen er utstyrt med balansert ventilasjon og våtrommets ventilasjon er tilkoblet dette.

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

Beskrivelse:

Fikk balkong i 2021. Balkongteam fikk søknad godkjent av PBE

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Urei-A AS, eier av næringsseksjonene 1–3, vil gjennomføre innledende lydmålinger som grunnlag for prosjektering av lydskiller mellom næringsseksjonene og tilstøtende leiligheter. Dette vil innebære utbedring av en mangel ved tiltaket/byggesaken fra 2018

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

Beskrivelse:

ufaglært vaktmester utførte tetting av kjeller bod

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Tilhørende balkong

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Faktura for elektrikerarbeid knyttet til oppussing og opprydding i oppgangene, loft, kjeller og utearealer. tre innbetalinger, med forfall 15. november, 15. desember, samt 15. januar (2027). Sum totalt for seksjone 19 er: 9 845,50 kr

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

Beskrivelse:

Mus / Rotter i søppelboden

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet er involvert i en pågående rettslig prosess med Urei-A AS. Begjæring om tvangssalg og fravikelse ble sendt til Oslo tingrett6. august, og saken er ikke avgjort. Urei-A betaler for tiden sine normale felleskostnader, men skylder over 400.000 kr.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.10.2026

Signert av *Trond Aa Rønnekleiv*

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sameiet Vogtsgården

2025

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Årsregnskap for Sameiet Vogtsgården

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 554 741	1 352 978	2 071 074	1 882 132
Andre inntekter		365 001	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 919 742**	**1 352 978**	**2 071 074**	**1 882 132**
Lønn og personalkostnader	2	136 920	118 664	136 920	136 920
Vaktmestertjeneste		102 823	59 721	50 107	113 600
Renhold		15 857	22 090	44 600	16 500
Kabel-TV/Bredbånd		69 879	64 603	67 200	39 000
Kommunale avgifter		275 656	253 015	276 400	280 500
Strøm og nettleie		14 725	14 612	15 100	16 000
Andre driftskostnader	3	32 644	41 541	38 100	33 500
Reparasjon og vedlikehold	3	481 091	1 108 179	329 500	115 000
Eksterne tjenester	3	171 092	106 037	110 479	177 500
Serviceavtaler	3	13 015	23 658	24 000	17 500
Forsikringer		213 905	174 133	214 831	234 100
Andre kostnader	3	56 279	23 460	122 957	23 757
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 583 887**	**2 009 712**	**1 430 195**	**1 203 877**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**335 856**	**-656 734**	**640 879**	**678 255**
Innbetaling av IN-lån		21 986	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**357 842**	**-656 734**	**640 879**	**678 255**
Finansinntekter		21 059	14 398	0	0
Finanskostnader		374 914	344 545	373 653	346 280
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-353 855**	**-330 147**	**-373 653**	**-346 280**
ÅRSRESULTAT		**3 987**	**-986 881**	**267 226**	**331 975**
Resultat		**3 987**	**-986 881**	**267 226**	**331 975**
Overført annen egenkapital		**3 987**	**-986 881**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**3 987**	**-986 881**	**0**	**0**

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Balanse

Sameiet Vogtsgården

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		195 097	17 497
Forskuddsbetalte kostnader		11 556	120 296
Sum fordringer		**206 653**	**137 793**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	210 694	186 299
SUM OMLØPSMIDLER		**417 347**	**324 092**
SUM EIENDELER		**417 347**	**324 092**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-4 756 319	-4 760 306
Sum opptjent egenkapital	**5**	**-4 756 319**	**-4 760 306**
SUM EGENKAPITAL		**-4 756 319**	**-4 760 306**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 086 160	5 043 346
Sum annen langsiktig gjeld		**5 086 160**	**5 043 346**
Leverandørgjeld		34 082	7 734
Skyldige offentlige avgifter		14 431	0
Annen kortsiktig gjeld		38 992	33 318
Sum kortsiktig gjeld		**87 505**	**41 052**
SUM GJELD		**5 173 665**	**5 084 398**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**417 347**	**324 092**

OSLO, /
Sameiet Vogtsgården

Hanna Margrete Høgset
Styrets leder

Sigurd Solberg Jakobsen
Styremedlem

Celine Westby Ambjørndalen
Styremedlem

Joachim Sandholt Carro Fincias
Styremedlem

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 076 436
Fakturert renter og avdrag	429 249
Fakturert renhold	49 056
Andre inntekter − Ekstra driftstilskudd	365 001
Sum driftsinntekter	**1 919 742**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	120 000	104 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 664
Sum lønnskostnader	**136 920**	**118 664**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	4 924
Skilt − Signmax AB	4 912
Utlegg − planter	2 413
Utlegg − lampe	2 405
Leie av container − iSekk	8 133
Porttelefon − Defigo AS	9 857
Sum andre driftskostnader	**32 644**

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	38 395
Utskifting av fordeling i oppgang - Norsk EL-Entreprenør AS	199 743
Reparasjonsarbeid − Firesafe AS	2 326
Reparasjon av brannalarmanlegg − Firesafe AS	4 702
Fasadevask − Drammen Fasadevask AS	15 000
Prosjekt: Omlegging av rørstrekk − Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS	116 300
Egenandel forsikring	10 000
Fjerning av is − Karlsens Vaktmestertjeneste AS	7 125
Sum reparasjon og vedlikehold	**481 091**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon − Narvesen Revisjon AS	11 602
Honorar for juridisk bistand	36 450
Andre konsulenthonorarer	30 002
Forretningsførsel og regnskap	80 275
Tredjepartsopplysninger	8 075
Sammenstillingsoppgave	2 188
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**171 092**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr − Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS	10 044
Alarm − Addsecure AS	2 971
Sum serviceavtaler	**13 015**

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	12 169
Kontingent	1 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 524
Gebyrer ved purring	6 332
Annen kostnad	27 529
Sum andre kostnader	**56 279**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	200 494
Skattetrekkskonto	10 200
Saldo per 31.12.	**210 694**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 10 200,- Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 10 200,-

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-4 760 306
Årsresultat	3 987
Saldo 31.12	**-4 756 319**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån 8398.72.08530	
Opprinnelig lånesum	2 081 451
Restlån per 01.01.	1 645 461
Nedbetalt i år	88 786
Restsaldo per 31.12.	**1 556 675**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2036
Renter: 6,95%

Lån 8398.71.57987	
Opprinnelig lånesum	3 100 000
Restlån per 01.01.	1 835 085
Nedbetalt i år	115 189
Restsaldo per 31.12.	**1 719 896**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2035
Renter: 6,95%

Lån 8398.72.24234	
Opprinnelig lånesum	500 000
Restlån per 01.01.	476 270
Nedbetalt i år	20 830
Restsaldo per 31.12.	**455 440**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2028
Renter: 6,95%

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Lån 8398.72.70279

Nytt lån	1 375 560
Nedbetalt i år	21 411
Restsaldo per 31.12.	**1 354 149**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 5 086 160,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 340 689,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-07 17:34:03 UTC+00:00

Sigurd Solberg Jakobsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2185928

2026-04-08 06:48:01 UTC+00:00

Celine Westby Ambjørndalen

bankID

NO BankID - 9578-5992-4-3567699

2026-04-10 06:34:21 UTC+00:00

Hanna Margrete Høgset

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2771682

2026-04-10 11:35:59 UTC+00:00

Joachim Sandholt Carro Finc...

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-4177776

Document ID: 1adf0a26-b568-43db-a5b0-58b508e3be17

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Vogtsgården org.nr. 875670182

Møtedato:	tirsdag, 21. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.30
Møtested:	Sagene Samfunnshus
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Lund Størksen
Møtet ble åpnet av:	Styreleder Hanna Margrete Høgset

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sigurd Solberg Jakobsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 11 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c89813076c7

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og intill 4 styremedlemmer, samt intill 2 varamedlemmer.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2026
Styremedlem	Celine Westby Ambjørndalen	På valg: 2027
Styremedlem	Joachim Sandholt Carro Fincias	På valg: 2027
Styremedlem	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2027
Varamedlem	Anders Varmann Aamodt	På valg: 2027
Varamedlem	Marie Høivik	På valg: 2027

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Hanna Margrete Høgset til gjenvalg.
Hanna Margrete Høgset ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte August Berge Teigset.
August Berge Teigset ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2027
Styremedlem:	Celine Westby Ambjørndalen	På valg: 2027
Styremedlem:	Joachim Sandholt Carro Fincias	På valg: 2027
Styremedlem:	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2027
Styremedlem:	August Berge Teigset	På valg: 2028
Varamedlem:	Anders Varmann Aamodt	På valg: 2027
Varamedlem:	Marie Høivik	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c89813076c7

Møtet ble avsluttet klokken 18.40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Ørjan Lund Størksen

Navn: Sigurd Solberg Jakobsen

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c89813076c7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c898130076c7

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-23 08:00:47 UTC+00:00

Ørjan Lund Størksen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-828743

2026-04-23 08:24:50 UTC+00:00

Sigurd Solberg Jakobsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2185928

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c898130076c7

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET VOGTSGÅRDEN
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Vogtsgården

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 21.04.2026
Tidspunkt: 17.30
Sted: Sagene Samfunnshus, møterom River'n
https://maps.app.goo.gl/bBtbfYvtncrMuJuF9

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet Narvesen Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 200.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og opptil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2026
Styremedlem	Celine Westby Ambjørndalen	På valg: 2027
Styremedlem	Joachim Sandholt Carro Fincias	På valg: 2027
Styremedlem	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2027
Varamedlem	Anders Varmann Aamodt	På valg: 2027
Varamedlem	Marie Høivik	På valg: 2027

Hanna Margrete Høgset foreslås gjenvalgt som styreleder. August Berge Teigset stiller til valg som styremedlem. Det foreslås at han velges inn som ett ekstra styremedlem.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Sameiet Vogtsgården

VEDTEKTER

Om sameiet

Navn: Sameiet Vogtsgården

Org. nr.: 875 670 182

Eiendom: Gnr. 225, bnr. 433 (bygg) og 339 (bakgård, som Sameiet Vogtsgate 31E også har bruksrett til)

Adresser: Vogts gate 29 og 31 A-D, 0474 Oslo

Seksjoner: 26 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner

Revisjonshistorikk

Rev. / dato årsmøte	Beskrivelse
12 / 01.10.2025	- Presisering vedrørende boder - Økning i antall mulige styremedlemmer og varamedlemmer - Presisering og justering i bestemmelser om seksjonseiers plikter ved utleie
11 / 13.05.2025	Revidert
10 / 20.09.2024	Revidert
09 / 26.04.2021	Revidert
08 / 22.06.2020	Revidert
07 / 20.04.2016	Revidert
06 / 04.05.2015	Revidert
05 / 11.04.2012	Revidert
04 / 28.10.2003	Revidert
03 / 27.04.1999	Revidert
02 / 04.04.1995	Revidert
01 / 21.05.1991	Revidert
00 / 15.08.1989	Opprettelse

Vedlegg

1. Plantegning lofts- og kjellerboder

Sameiet Vogtsgården

§ 1 *Innledende bestemmelser*

§ 1.1 Sameiet Vogtsgården er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av seksjoner i Vogtsgården, med formål å ivareta deres felles interesser.

§ 1.2. Seksjonseierne har plikt til å være medlemmer av sameiet.

§ 1.3 Til beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

§ 1.4 Seksjonseierne har plikt å betale det beløp som styret fastsetter til dekning av fellesutgifter, i tråd med § 3.5.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. eiendomsskatt, felles elektrisitet, forsikring av eiendommen, kommunale avgifter, eventuell godtgjørelse til forretningsfører og avsetning til vedlikeholdsfond.

§ 1.5 Fellesutgiftene fordeles på den enkelte sameier ut ifra størrelsen på sameiebrøken/andelsbrøken, og innbetales forskuddsvis for hver måned. Utgiftene til internett og trappevask fordeles med likt beløp pr. seksjon.

§ 1.6 I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 1.7 Den enkelte sameier gir i forhold til de øvrige medlemmene avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst. Hver sameier hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

§ 1.8 Sameierne har anledning til fritt å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser, samt pantsette sin andel og bortleie tilhørende leilighet/lokale.

§ 1.9 De enkelte leilighetene skal kun brukes til beboelse.

§ 1.10 Den enkelte boligseksjon har midlertidig enerett til bruk av boder på loft og i kjeller i henhold til plantegningen og fordelingslisten som er vedlagt vedtektene.

Styret kan skriftlig tildele næringsseksjoner midlertidig enerett til boder som står ledige. Denne retten kan trekkes tilbake med tre måneders skriftlig varsel.

§ 1.11 Sameiet kan fastsette egne husordensregler og alminnelige regler for ro og orden. Alle som oppholder seg i Vogtsgården plikter å følge husordensreglene.

§ 1.12 Gårdsrommet skal ikke belastes med biloppstillingsplasser, men kan kun benyttes til av- og pålasting.

§ 1.13 I tilfelle nybygg etter brann eller sanering, skal hvert medlem få bruksretten til den del av arealet i nybygget som tilsvarer tilnærmelsesvis den del av det nåværende bygg han/hun disponerer over.

§ 1.14 *Seksjonering*
Dersom seksjonering og/eller bruk av en seksjon strider med den byggemeldte situasjonen eller mot gjeldende lovverk, kan styret kreve at seksjonen(e) reseksjoneres, for seksjonseierens regning.

§ 2 *Styret og forretningsførsel*

§ 2.1 Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet.

§ 2.2 Styret skal minimum bestå av styreleder og ett styremedlem, samt ett varamedlem. Styret kan ha opptil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, i tillegg til styreleder. Årsmøtet velger et av medlemmene i styret til leder. Både personlige eiere av eierseksjon og deres samboer/ektefelle, samt representanter for selskaper som eier eierseksjoner er valgbare.

§ 2.3 Funksjonstiden er ett år for styreleder, to år for styremedlemmer og varamedlem. Gjenvalg er tillatt og kontinuitet bør sikres.

§ 2.4 Styret kan ansette forretningsfører og sørger, eventuelt sammen med denne, for forsvarlig regnskapsførsel. Et av styrets medlemmer kan fungere som forretningsfører.

§ 2.5 Sameiet skal ha godkjent revisor. Årsmøtet velger revisoren.

§ 3 *Styrets ansvar og myndighet*

§ 3.1 Styret besørger det utvendige vedlikeholdet av bygningen, og videre vedlikehold av innvendige fellesrom, som trapper, korridorer og loft, med inventar, og plikter å holde i orden felles ledninger og innretninger som er nødvendige til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.m. samt sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst.

§ 3.2 Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Ved vedlikeholdsarbeider eller påkostninger som går utover hva som kan anses som vanlig vedlikehold, eventuelt naturlige påkostninger med tanke på tiden og forholdene for øvrig, kreves det minst 3/4 flertall på årsmøtet, hvor minst 2/4 av de stemmeberettigede er til stede.

§ 3.3 Styret, med ev. forretningsfører, fastsetter et driftsbudsjett for sameiet ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt eller når styret vurderer det som nødvendig.

§ 3.7 Styret eller forretningsfører ansetter eventuelt vaktmester, vaskehjelp eller liknende på vegne av sameiet, og bestemmer deres lønn.

§ 3.8 Ved stemmelikhet i styret skal varamedlem også avgi stemme i saken.

§ 4 *Årsmøte*

§ 4.1 Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned, senest juni, med minst 8 dager og maksimum 20 dagers skriftlig varsel til sameierne. Samtidig sender styret årsberetning med revidert regnskap for foregående regnskapsår til medlemmene med forslag til driftsbudsjett og saksliste.

Årsmøtet behandler blant annet:

a. Årsberetning
b. Regnskap og budsjett

c. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt revisor
d. Andre saker nevnt i innkallelsen.

§ 4.2 Hver seksjon har en stemme. Møtet kan skje ved fullmakt.

§ 4.3 Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne (minst 3 stykker) skriftlig forlanger det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med frist som nevnt i § 4.1, skriftlig med oppgitt saksliste.

§ 6 *Seksjonseierens vedlikeholdsplikt*

§ 6.1 Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

§ 6.2 Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper.

§ 6.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, slik som utvendige ventilasjonskanaler og ventiler tilhørende næringslokalet.

§ 6.4 Seksjonseier er ansvarlig for skade på fellesarealene og andre bruksenheter som er utført av håndverkere i oppdrag, seksjonseieren selv eller hens leietakere.

§ 6.5 Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren eller dennes leietakere kan ikke gjøre endringer i sameiets felles brannvarslingsanlegg uten samtykke fra styret og tillatelse fra de relevante myndighetene.

§ 6.6 Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm.) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

§ 6.7 Ved skader som dekkes av sameiets forsikring, men som skyldes mangler ved vedlikehold som nevnt over, skal sameieren dekke egenandelen.

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

§ 6.8 Dersom balkongene skal tildekkes, må eiere av balkongene bli enige om hvilken tildekking og bruke samme type. Dersom det ikke blir enighet om dette, kan avstemninger gjøres på årsmøter.

Veiledning til bestemmelsen:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Rør for innvendige vann-og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjonen
- Elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskappparater, for eksempel brannvarslingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Egen seksjons vinduer og ytterdører

- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- Vinduer og ytterdører
- Eventuell fastmontert reklame og markeringer for næringsseksjonen(e). Se § 8.
- Inventar

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

Balkonger, takterrasser, vinduer og ytterdører

Balkongeier er ansvarlig for vedlikehold av balkongen. Sluket må holdes rent, og is- og snøfritt slik at det ikke samles vann på balkongene.

Beboere med takterrasse er ansvarlig for vedlikehold av takterrassen på en måte som hindrer skader på konstruksjonen. Dette inkluderer plikt til å påse at varmekablene/termostaten fungerer og at styret varsles skriftlig dersom det oppdages en teknisk svikt som må utbedres. Varmekablene skal være påskrudd når det er fare for is/snø, for å holde balkongen snø- og isfri. Sluket må holdes rent og is- og snøfritt slik at det ikke samles vann på takterrassene.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk i fellesarealer, inklusiv takterrasse, utskiftning av sameiets vinduer inkl. karm eller ytterdører inkl. karm.

§ 7 *Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

§ 7.1 Ytre vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt (Se § 6), også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiets ansvar. Dekket på takterassene er å regne som del av bygningens "yttertak".

§ 7.2 Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper.

§ 7.3 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.

§ 7.4 Mislighold/unnlatelse av vedlikeholdsplikt etter §§ 7.1 , 7.2, 7.3

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 8 *Næringsseksjonseiers ansvar/vedlikeholdsplikt av fortausarealer som benyttes til virksomheten*

§ 8.1 Eieren av næringsseksjon, eller eventuelt dennes leietaker, plikter å sørge for at fortauet brukes i samsvar med gjeldende tillatelser fra kommunen og krav fastsatt av Bymiljøetaten.

§ 8.2 Det er ikke tillatt å hensette avfall, varer eller utstyr fra næringsvirksomheten på fortauet, og fortauet skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å blokkere fortauet.

Dersom slike gjenstander ikke umiddelbart fjernes, og senest innen fristen som gis av styret per e-post, vil fjerning av gjenstandene gjennomføres for seksjonseierens regning, med et påslag på 20 % av kostnadene. Dette gjelder også for avfall, varer eller utstyr som hensettes av virksomhetens kunder.

§ 9 *Næringsseksjonseiers ansvar for fastmonterte skilt og reklame på bygningens fasade, og for fortauet utenfor næringsvirksomheten*

§ 9.1 Godkjenning: Fastmontering av skilt, lysarmaturer eller andre permanente installasjoner på bygningens fasade krever skriftlig godkjenning fra styret. I tillegg må nødvendige tillatelse innhentes fra relevante myndigheter, herunder Plan- og bygningsetaten, og eventuelt Byantikvaren og Bymiljøetaten, før installasjon kan finne sted.

§ 9.2 Ansvar: Seksjonseieren som har fått godkjent oppsett av et skilt, er ansvarlig for vedlikehold og fjerning ved behov.

§ 9.3 Fjerning og mislighold: Styret kan pålegge seksjonseieren å fjerne eller utbedre et skilt dersom det er skadet, forfaller, eller anses som skjemmende eller misvisende for bygningen. Dersom seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen fastsatt frist, kan sameiet fjerne skiltet for seksjonseierens regning med et påslag på 10% av kostnadene.

§ 9.4 Tidligere oppsatte skilt: Styret kan kreve fjerning av fastmonterte skilt som er satt opp før denne bestemmelsen trådte i kraft, dersom skiltet er skadet, forfaller eller anses som skjemmende eller misvisende, tilsvarende bestemmelsene i § 9.3 .

§ 10 *Dugnad*

§ 10.1 Styret fastsetter når det skal være dugnader i sameiet. Minst én fra hver seksjon, enten en sameier eller en leieboer, plikter å møte.

§ 10.2 Hver seksjon trekkes med kr 50 ekstra i felleskostnader pr. mnd fra juli 2021, med tilbakebetaling av kr 300 eller 600 neste år på fakturaen i juli, hvis vedkommende sameier/seksjon stiller på henholdsvis 1 eller 2 dugnader. Styret sender deltakerliste fra dugnader til forretningsføreren etter dugnaden.

Trekkbeløpet går til å dekke innleie av vaktmester, som må benyttes for å erstatte seksjonens uteblivende dugnadsinnsats. Beløpet tilsvarer én time innleid vaktmestertjeneste per seksjon per år.

§11 *Seksjonseiers plikter ved utleie*

§11.1 Definisjon av korttids- og langtidsutleie

- Med korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) menes utleie av seksjonen for en sammenhengende periode på mindre enn 30 dager, jf. eierseksjonsloven § 24.
- Med langtidsutleie menes utleie av seksjonen for en sammenhengende periode på 30 dager eller mer.
- Korttidsutleie kan samlet ikke overstige 90 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24.

§11.2 Seksjonseiers opplysningsplikt ved korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende)

Ved korttidsutleie skal seksjonseier varsle styret skriftlig pr. e-post om utleieperiode og kontaktperson. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 24 tredje ledd, som fastsetter tidsrammer for korttidsutleie. Korttidsleietakere skal gjøres kjent med husordensreglene.

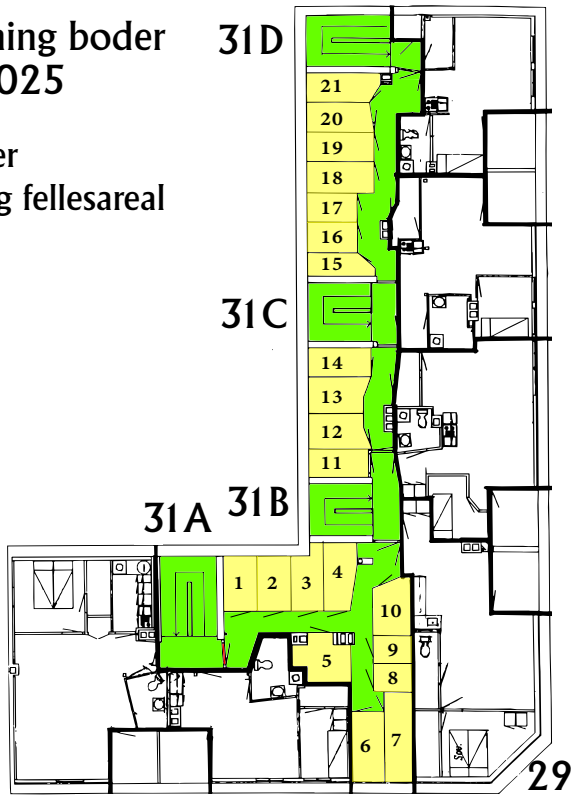
§11.3 Seksjonseiers opplysningsplikt ved langtidsutleie

Ved langtidsutleie skal seksjonseier varsle styret skriftlig pr. e-post om tidspunkt for innflytting, samt leietaker(e)s navn, telefonnummer og e-postadresse. Langtidsleietakere skal gjøres kjent med sameiets husordensregler og HMS-retningslinjer.

Sameiet Vogtsgården

Plantegning boder 19.09.2025

Boder
Øvrig fellesareal



Loft (L-)

Kartgrunnlag: Seksjonering 1993



Kjeller (K-)

Kartgrunnlag: Byggesak 2018

Vedlegg 2: Tabell bodfordeling

Tabell: Bod disponert av hver seksjon, hvor L- og K- betegner hhv. lofts- og kjellerbod

Seksjon	Adresse	Bruksenhet	Disponerer bod
9	31A	H0202	L05, K03
10	31A	H0201	L04
16	31A	H0302	L01, K13
17	31A	H0301	L02
23	31A	H0402	L08
28	31A	H0401	L03
4	31B	H0102	L06, K23
5	31B	H0101	K05, K24
11	31B	H0202	L07, K06
12	31B	H0201	L10, K08
18	31B	H0302	L11, K09
19	31B	H0301	L12, K07
24	31B	H0402	L09
26	31B	H0401	L14
6	31C	H0102	L18
7	31C	H0101	L17, K17
13	31C	H0202	L19, K11
14	31C	H0201	L20, K12
20	31C	H0303	L13, K10
21	31C	H0302	K14
25	31C	H0401	L15, K21
29	31C	H0301	-
8	31D	H0101	L16, K15
15	31D	H0201	K19
22	31D	H0301	L21, K20
27	31D	H0401	K22

Sameiet Vogtsgården

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å bidra til et velfungerende sameie, og bruke alminnelig fornuft slik at de ikke er til sjenanse eller unødig irriterer andre beboere.

2. Det skal herske alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager i uken. Dersom en beboer av spesielle årsaker, fest, håndverkere eller lignende, ønsker å fravike dette, plikter han i god tid å varsle sine nærmeste naboer.

3. Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

4. Det er ikke tillatt å hensette ting og eiendeler i fellesarealer (inkl. oppganger, gårdsplass og loft- eller kjellerareal utenfor egne boder). Dette innebærer bl.a. at det ikke tillates lagring av f.eks. sko, sportsutstyr eller annet som er til hinder for framkommelighet i oppgangene. Dette gjelder også poser med søppel. Lagring av gjenstander i boder som kan være til skade for gården eller beboerne er forbudt.

5. Seksjonseiere og beboere skal kun benytte avfallsrommet til å kaste begrensede mengder husholdningsavfall, i tilgjengelige kasser for henholdsvis rest-/mat-/plastavfall, samt for papp/papir. Det tillates ikke kasting av skarpe gjenstander, batterier, hensetting av annet avfall eller fylling av avfall i (fulle) kasser slik at lokket ikke går på. Større mengder søppel, som pappkasser o.l., skal man selv frakte bort, eller dersom mulig, vente til styret bestiller container ifm. dugnad. Alle plikter å gjøre sitt for å holde avfallsrommet ryddig og forhindre at det er avfall på bakken.

6. Hvis det oppdages at en beboer har hensatt avfall som er i strid med punktet over, eller som hensettes i fellesarealene uten tillatelse, vil styret påse fjerning av avfallet for vedkommendes regning.

7. Tørking av tøy skal ikke foregå utendørs i bakgården.

8. Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

9. Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

10. Seksjonseiere ~~Beboerne~~ oppfordres å merke postkasser med beboers navn med standard skilt bestilt fra R Bergersen AS (post@rbergersen.no), samt sørge for at styrets beboeroversikt i digitalt informasjonsarkiv stemmer. Styret gir tilgang til porttelefonen (Defigo) basert på denne oversikten.

11. Hunder kan ikke gjøre fra seg på gårdsplassen uten at eier straks plukker opp etter hunden.

12. Dørene til kjellere, porten og oppgangene skal holdes låst, unntatt ved visning eller kortvarig arbeid som krever inn-og-utfart (f.eks. flytting).

13. Alle beboere oppfordres til å bidra med snømåking og strøing på vinteren.

14. Vaktmesteren har ansvaret for skifting av lyspærer i alle fellesarealene.

Sameiet Vogtsgården

Rev. / dato årsmøte	Endring
02 / 15.05.2025	Se forslag til strykning og tilføyelser (i gult).
01 / 20.06.2020	- Presisering av at tidsrom for alminnelig ro gjelder alle ukedager. - Presisering av at skarpe gjenstander ikke skal kastes i søppelkasse. - Krav om at beboere merker postkasser og forespør oppdateringer i porttelefonsystem fra vaktmester. - Opplysning om at vaktmester skifter ut lyspærer i alle fellesarealer. - Forbud mot lek og bruk av rulleskøyter i oppgang fjernes.
00 / 11.04.2012	Opprettelse

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Deres ref.: 92260596
Vår ref.: 616-1-19/10097
Dato: 26.10.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Vogtsgården.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Vogtsgården**
Organisasjonsnummer:	875670182
Gårds- og bruksnummer:	225 / 433
Seksjons-/andelsnummer:	19
Adresse:	Vogts gate 31B, 0474 OSLO
Eier/medeier:	Aa Rønnekleiv, Trond

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 8398.72.92; Renter IN-lån Konto 3687	1 376.17
Lån nr: 8398.72.92; Avdrag IN-lån konto 3688	831.69
Felleskostnader	50.00
Felleskostnader	146.00
Felleskostnader	4 794.89
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 7 198.75**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.
For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 230 284**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 20 793

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:
Lånenummer: 8398.72.92329 IN LÅN
Rest lånebeløp: 5 726 676.00
Innfrielsedato: 10.07.2041
Rente type: 6.85%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:
Lånenummer: 8398.72.92329 IN LÅN
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.85%, Flytende rente
Restsaldo: **kr 234 924,91**
Innfrielseslån: 10.07.2041

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei.
Utleie:	Ja.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 90508548
Dyrehold:	Ja, ingen bestemmelser om dyrehold i Husordensreglene.
Parkering:	Nei, gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Det er elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	1. 2009 rehabilitert bygningstaket i 2009. 2. 2013 rehabilitert skorsteiner. NB! Pipeløp som ikke er i bruk er ikke rehabilitert og er avstengt. 3. Sameiet har gjennomført brannsikringstiltak inkludert heldekkende brannvarslingsanlegg iht. tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten pr. okt. 2014. Arbeidet ferdigstilt april 2016. 4. 2016 rehabilitert terrasser (loftseksjoner).
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører - Norian Eiendomsforvaltning.
Skilt:	Bestilles av styret.
Øvrig informasjon:	1. Sameiet har vedtatt utskifting av alle vinduer i sameiet på ekstraord. årsmøte 9. og 16. februar 2021. Vinduer mot Vogts gate får lydreduksjon. Kostnadene finansieres ved låneopptak på kr. 2 mill (utbetalt des/22). For status på vindusutskifting kontakt styreleder. 2. Sameiet har vedtatt vedlikehold av fasade mot gate og bakgård. Finansiering kostnadene ved opplåning ble vedtatt på årsmøte 2018. Fasadevedlikehold er utsatt til fordel for utskifting vinduer. 3. Balkonger: Det vil bli montert 5 stk, balkonger. Finansieres av deltakerne. Egen balkongkomite har ansvar for oppfølging.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)* :	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 26.10.2026:	kr. 7 361.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Hanna Margrete Høgset
Epost:	styret@vogtsgarden.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.10.2022
	202109264 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	VOGTS GATE 31 A-D	Eiendom:	225/433/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vogts gate 31 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 17.10.2022.

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 202109264			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade utsnitt nord og øst	A3310	31.05.2021	1/11

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

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN, v/ Fakta Regnskap AS, 0104 OSLO

Vogtsgt. 31

3631

F.nr. 1890

Våningshūs.

Ø. D. J.-No. 36290
6 Bilag.

Anmeld
2 Forandringer
3 Planer
+ Kontrakt
+ 3 Bilag for Fundering
+ 2 " Bygningsmaader 7/10 91
+ 1 Anmeld. til Bygn.-Kommiss. af 17/10 91

+1
+3
+2

Bygningsanmeldelse

STADSKONDUKTØREN 2005 90. KRISTIANIA

2089 - 2139 - 2158
90. 90. 90.

2211 - 933 - 1879
90 90. 91.

angaaende Vaaningshus med Bageribygn. og Privetbygn.

for Matr.-No. 21 Vogts Gade

Indleveret 21 Okt 1890 Attesteret 30. 4. 91

BYGNINGSKOMMISSIONEN 306 90. KRISTIANIA

Overmaates den anden Grundskudkommission.
Naar Stald og Privet undtages i Overensstemmelse med Anmeldelsen og Tegninger vides Intet at bemærke.
Bageriets Gulv ligger 0.50 m under Terrainet. Bageriovnens Placement er i Strid med Bestemmelserne i § 57 sidste Punktum, og bør derfor ny Tegning kræves forlangt. Skorstenen i Trappeværnet (i Bageribygn.) bør rykkes ind saaledes at Trappen kan samles med Trappen blive 1 Sten, ligeledes Ventilationsskorstenen i Stald og Privet.
Der kan formentlig Intet indvendes mod, at samtlige Trapper udføres af Træ, da de tilsyneladende ogsaa blot kun Adgang til en Trappe ikke udgjør 160 m².
Af Hensyn til Bygningens Stabilitet anbefales det at samtlige med blaat- a markerede Tapper F bør have en Tykkelse i Kjælderen og 1ste Etage af 1½ Sten og 2den og 3die Sal 1 Sten.
De i Trappeværnene paagjældende Skorstene bør slaaes.
Der anbefales en Tilladelse til at anbringe Trappen Nr. 1 saaledes som paa Tegningen med Rød b. Bageriskorstenen bliver i Overensstemmelse til 18.82 m.
Førinden endelig Approbation meddeles bør de foreslaaede paalidelig Sikring af Grundmurens Beskaffenhed. Det foranførte Bemærkninger indstilles derhos til Approbation.

KRISTIANIA BYGNINGSKOMMISSION 416 90.

Christiania den 5 November 1890
P. Dahl

Planen kan ikke approberes i den foreliggende Form, da der ikke er Adgang til to Trapper fra enhver Bekvemmelighed. De tilliggende Damp og Røgrør fra et af Kjøkkenerne i hver Etage gjennem et Skakt kan ikke tillades. Indretning af Vaaningsrum over Bageriet saaledes at Vinduerne vender ud mod den Side ved hvilken Pipeter er opførte kan ikke tillades.—

Christiania d. 27 November 1890.

Gjæld

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktør under Henvisning til Kommunens Bemærkninger. Bageromen maa fornemlig oplyses ved en Rude paa Gulvet.

Christiania den 28 November 1890.

B. Lange

Planen kan ikke approberes som stridende mod Bestemmelserne i § 41. som paalegger at der skal være Adgang fra hver Bekvemmelighed enten til ildfast Trappe eller til to Trætrapper. Bageromens Beliggenhed maa forandres i Henhold til § 57.

Christiania 29 November 1890

Gjæld

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktør! Kommunen paalegger at Trapperne A. og D skal udføres ildfaste. Bageromen Planmæssig forandret.

Christiania den 4 Decemb. 1890

B. Lange

Sendt den anede Byggningskommission i Henhold til § 55. Bageripiberes Høide foreslaaet bestemt til 20 Meter over Gaden. Christiania

STADSINGENIØREN 1446-90

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

6.12.90 Christiania 5te November 1890.

G. Bull

Tilbagesendes Hr. Statskonduktøren, idet de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlægges.
Christiania Stadsingeniørkontor d. 9 Decbr. 1890

A. Amdahl

OPMÅLINGSCHEFEN 455/90 B KRISTIANIA

Intet at bemærke.
d. 9/12 1890.

Theodor Gallis.

Sendes den aarede Byggningskommission i Henhold til § 55. Bygningshøiden foreslaas bestemt til 20 Meter.

Christiania 11te December 1890

G. Bull

Beh 17/12 90.3

Den forandrede Plan approberes. Byggningskommissionen har bestemt Bygningshøiden til 20 Meter over Gaden. Den udbyggede del af Vaningen tilhører af indskrænke som Gaardrummet eller Haven, da Skyggen ikke kan udgjøre Gaden forbunden det skaffer Gjennemgangen til Bagbygningen. Trapperne maa ikke have Svingtrin men udelade Reposer og Gulve ligesom Trappernummerne maa føres helt op under Tagfladen paa Loftet. Forinden Arbeidet

Sundhedskommissionen har i Sagen Indledning fattet saaledes

Beslutning:

„Anlæg af Bageri i Kjælderen tillades."

Christiania Sundhedskommission den 19de November 1890.

Bidenkap

Th. Stadsconducteuren!

---

paabegyndes skal der foretages en Undersøgelse af Grunden til Bestemmelse af hvorledes Sammenbygningen skal anordnes. – Stadsingeniørens Bestemmelser medtages derefter i Tilfælde

Befølgelse

Christiania 18de December 1890.

Bull

Modtaget præsentert den 20 Mai 1891.

Sagen tilbagesendes Th. Stadskonducteuren med en Anmodning fra Ansøgeren om Tilladelse til at anbringe en 4de Bod Kakkelovn i 1ste Etage Kjøkkenbutik, saaledes som paa den vedlagte Tegning vist. Hvis Bestemmelsen er rigtig forsaavidt Approbation meddelt.

Christiania 23de Mai 1891

P. B. Lange

Tilladelse meddeles til at anbringe Kakkelovnen som anmeldt paa Betingelse af at Fyrdragene dokker med Rabitzpudser forsaavidt de ikke ligge i Murværk

Christiania 25de Mai 1891

Bull

Ø.D.J. No. 362-90
Bilag.

STADSKONDUKTØREN 1879 / 91. KRISTIANIA

2190-2228 / 91. 91.

Bygningsanmeldelse

angaaende Forandring.

for Matr.-No. 31 Vogts Gade.

Indleveret Attesteret

BYGNINGSKOMMISSIONEN 403 / 91. KRISTIANIA

Overrendes Hr. Stadskonduktøren i anledning af vedlagte Beregning over Tegning – dat. 5. d. M. – dagsmerket d. Jernbjælkelag i Bygningen. Forelægges til approbation hvis Beregningen er rigtig

Kristiania den 8 Oktbr 1891

B. Lange

Beregningen kan ikke approberes. Der skal anvendes 2 Stk I Jern N:o 34 eller et Stk I Jern N:o 42 pr fe Dragere. Til Bjælker skal bruges I Jern N:o 20 i det angivne Antal. Forøvrigt Intet at bemærke.

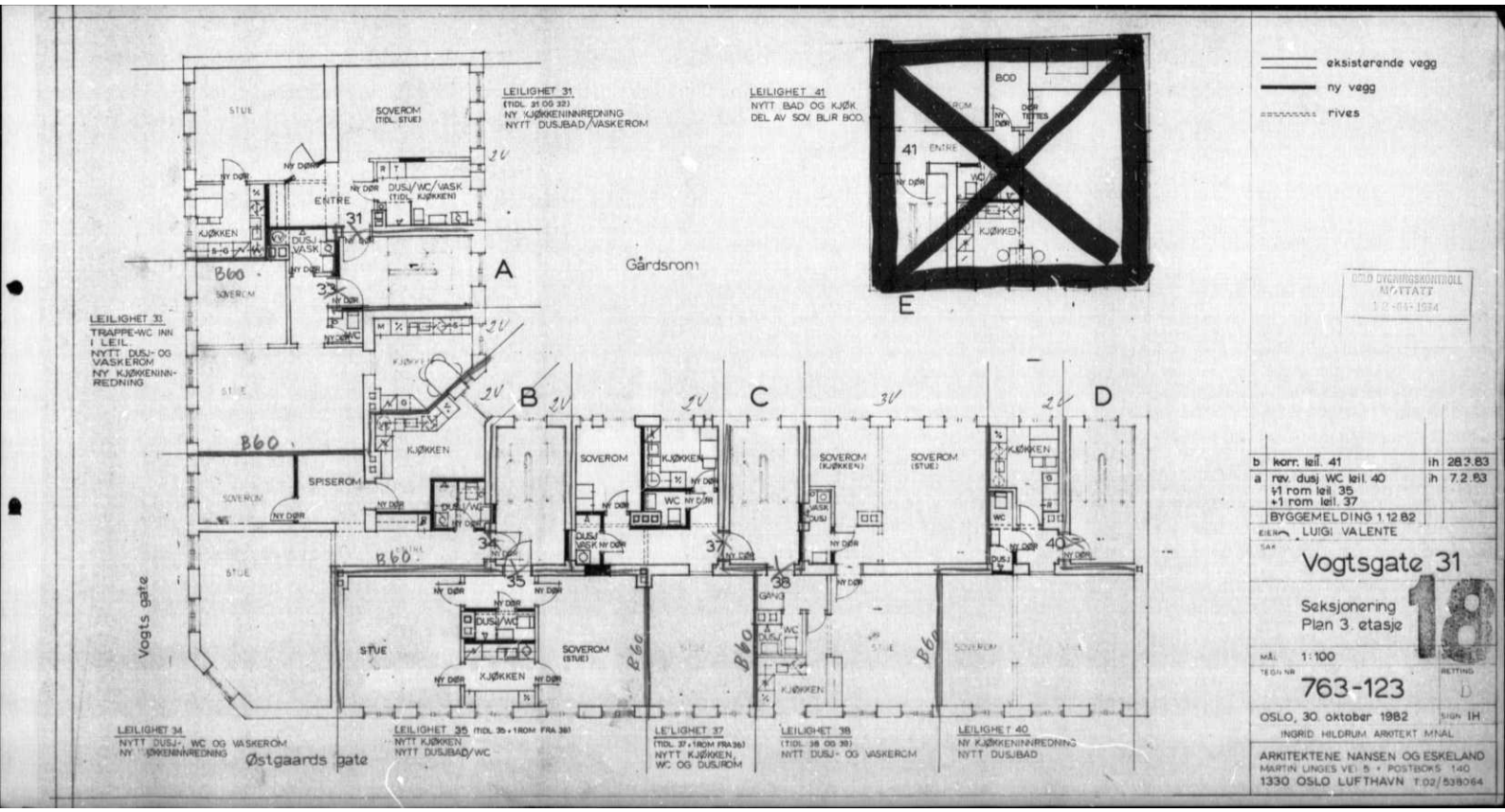
Kristiania 10 Oktober 1891

Cyt Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i anledning af vedlagte Andragende af 27 d. M. til Bygningskommissionen om Tilladelse til at bibeholde Reposen i 1 Etage i de to ildfaste Trapper A og D af Træ saaledes som de nu er, naar de kun belastes paa Bostederen med Fortouleur. Skulde en saadan Tilladelse gives, er jo Fare for at man senere vil blive overhængt med et Ønske af lignende Andragender. Den i den søndre Gang mellem Trapperne B og C opstaaende Væg ønskes ogsaa bibeholdt, men bør antagelig heller ikke tillades.

Kristiania den 28 November 1891

B. Lange



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1.2-feb-1984

b	korr. leil. 41	ih	28.3.83
a	rev. dusj WC leil. 40 +1 rom leil. 35 +1 rom leil. 37	ih	7.2.83
	BYGGEMELDING 1.12.82		

EIER: LUIGI VALENTE

SAK: Vogtsgate 31

Seksjonering
Plan 3. etasje

18

MÅL: 1:100

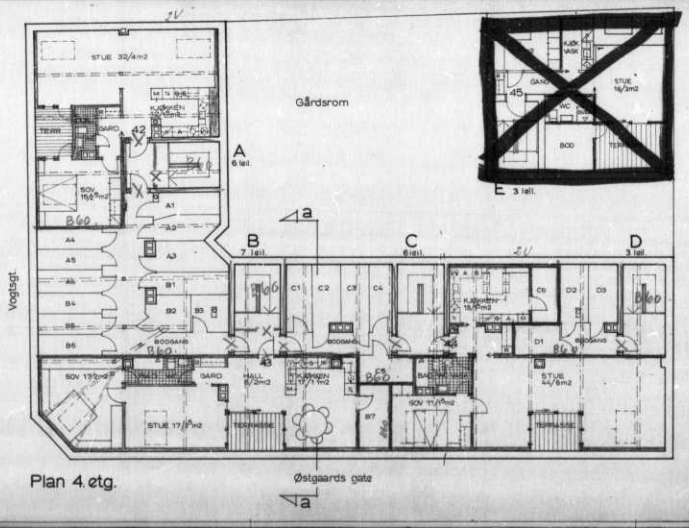
TEGN NR: 763-123

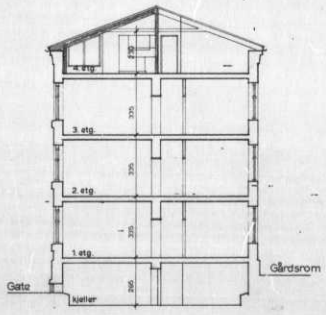
RETTING: D

OSLO, 30. oktober 1982 SIGN: IH

INGRID HILDRUM ARKITEKT MNAL

ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LINGES VEI 5 + POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T:02/538084





Snitt a-a

eksisterende vegg

ny vegg

b	ny leil nr 45	in 26.3.83
a	fjernet pod C7 og utvidet leil 43 og 44	in 7.2.83
	BYGGEMELDING 1.12.82	

EIER: LUIGI VALENTE

SAK: Vogts gate 31

Plan 4.etg. og snitt A-A

MÅL: 1:100

TEGNING NR: 5

ARKIVNR: 763-124

OSLO, 30. oktober 1982

TEGN: IH

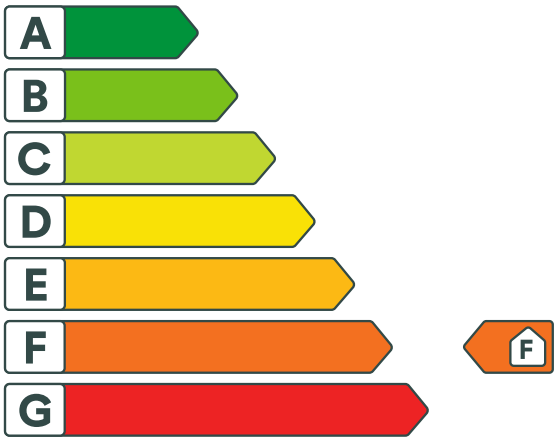
INGRID HILDRUM ARKITEKT MNAL
ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LUNDES VEI 5 • POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T.02/538064

enova

Energiattest



Adresse **Vogts gate 31B, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378096**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558511**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **433**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **260,77**

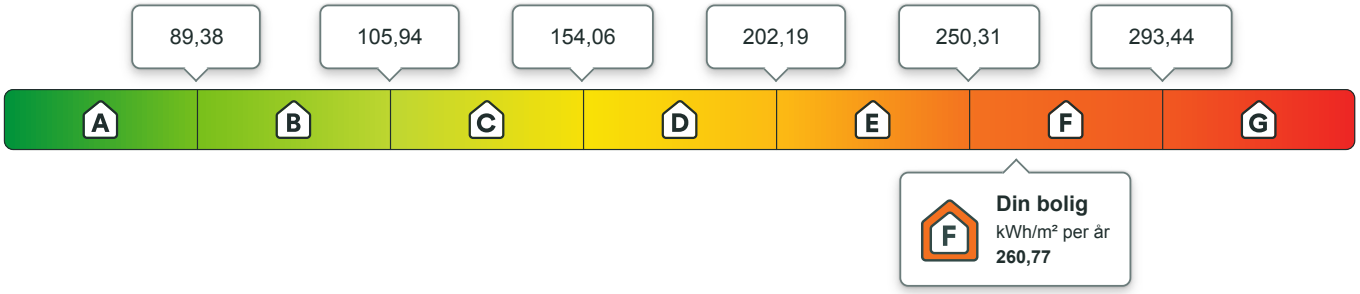
Vogts gate 31B, 0474 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 689,23	**260,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vogts gate 31B, 0474 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vogts gate 31B, 0474 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Vogts gate 31B

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vogts gate Linje 28	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	2 min 0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-6 år) 41 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	2 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	10 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Lilleborg skole	2 min
Lilleborgbanen	3 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

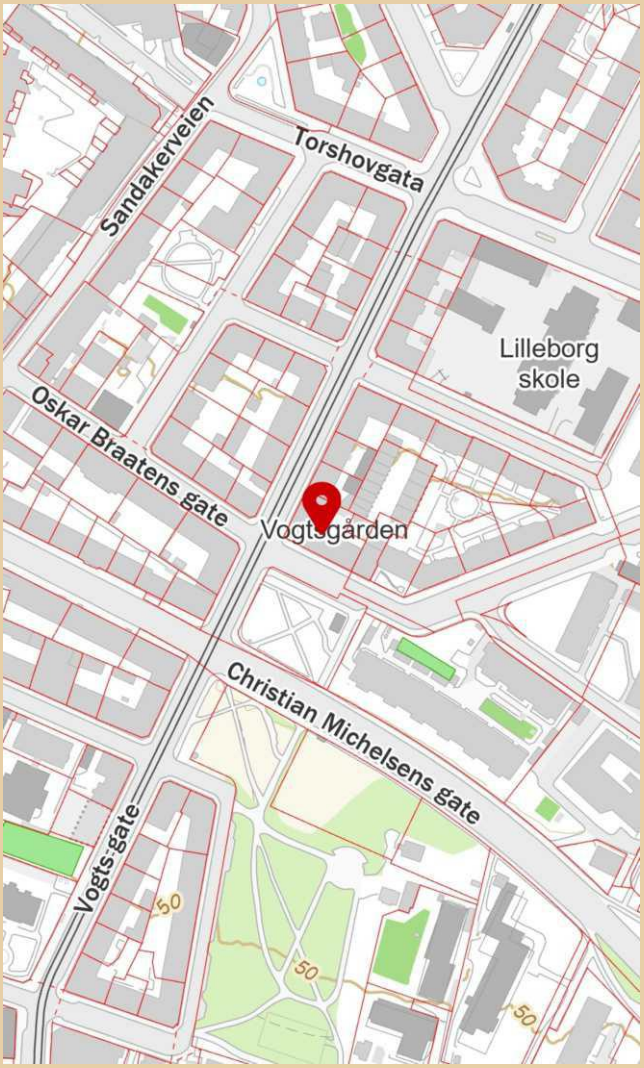
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss



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

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

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:
Vender mot Oskar Braatens gate - Vogts gate 31 B, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 433, Snr. 19, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260596

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 456 93 038

E-post: peter.lunde@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.
