

Vogts gate 31B



Velkommen til

Vogts gate 31B



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Torshov

Lys 2-roms i høy 1.etasje med moderniseringsbehov - Sentral beliggenhet - Fantastisk takhøyde - Rosett og stukkatur

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	203 548,-
Omkostninger	117 670,-
Totalpris	4 771 218,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 042,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Kristoffer Woldsund
Telefon	452 48 711
E-post	k.woldsund@nordvikbolig.no

Megler 2	Thomas Jacobsen
Telefon	907 03 041
E-post	t.jacobsen@nordvikbolig.no




A MAN & HIS WATCH
VANITY FAIR 100 YEARS



Kort fortalt

- Velkommen til en 2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet, i en flott og klassisk gård på Torshov. Leiligheten ligger i høy 1.etg og har en gjennomgående planløsning, fantastisk takhøyde rosett, stukkatur og store vinduer som slipper inn mye naturlig lys! Boligen har et stort potensial og har behov for modernisering, her kan du skape din egen drømmebolig med romslig stue, separat kjøkken og et soverommet med plass til dobbeltseng og oppbevaring i garderobeskap.

- Verdt å merke seg:
- Romslig stue med peisovn
- Gode innredningsmuligheter
- Fantastisk takhøyde
- Stukkatur og rosett, både i stue og på soverom
- Nye vinduer 2021
- Bredbånd inkl.
- Stort og idyllisk gårdsrom
- Kjellerbod på 3^2 disponeres
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

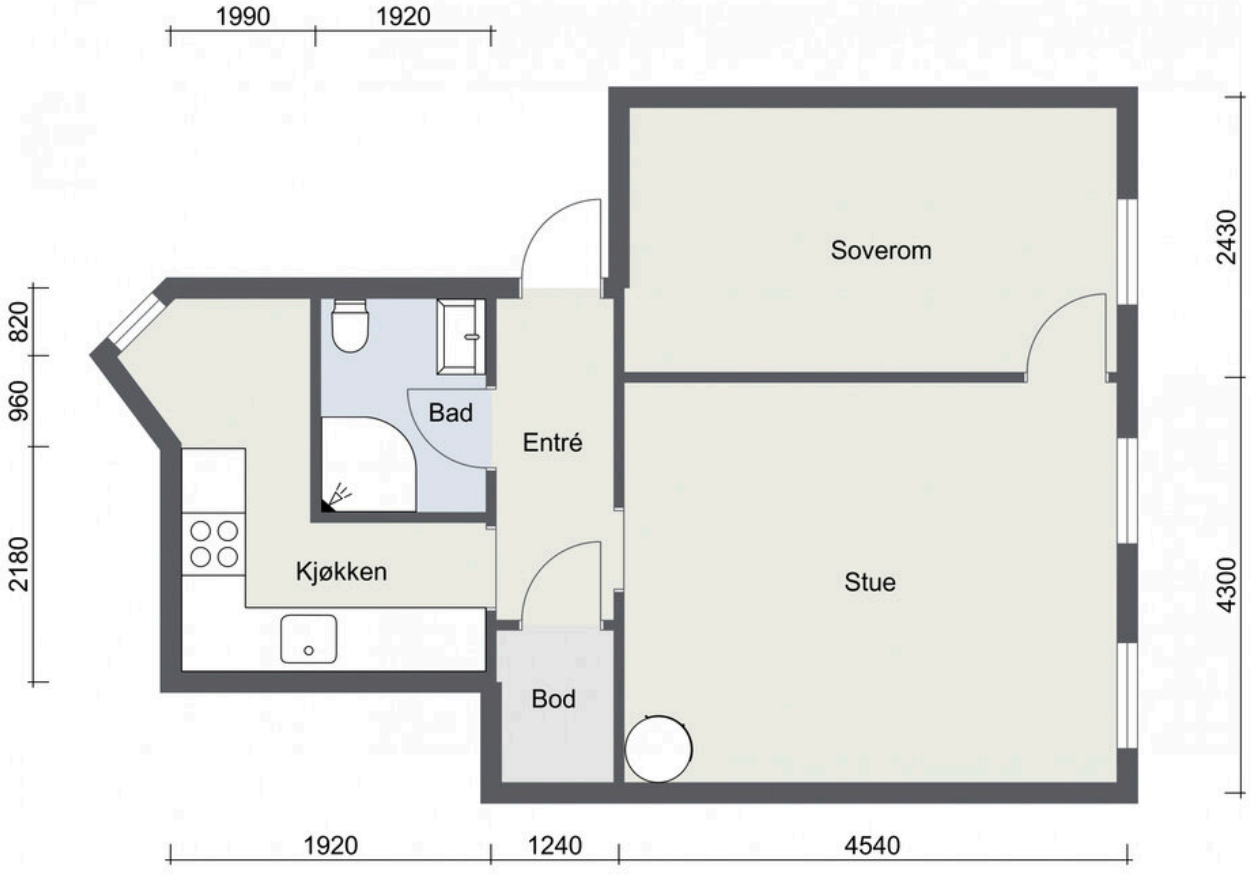
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Haugane Takst AS

Vogst gate 31 B

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.










HAND SOAP
Electrolux


gorenje


FLORA










PALM
SPRINGS



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0082/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vogts gate 31B, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 433, snr 4 i Oslo kommune

Selger
Caterina Live Hartlieb Engedal

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
203 548,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 653 548,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
116 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
117 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 771 218,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 783 918,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en kjeller- og loftstbod målt til ca 2,7 kvm (kjeller). Loftsboden er ikke funnet og derfor ikke målt, men det opplyses i tidligere salgsoppgave at gulvarealet er ca 3,5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og baderom. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Fra felles oppgang kommer du inn i en praktisk entré med en praktisk bod med plass til oppbevaring av både sko og yttertøy.

Stue:
Romslig stue med stukkatur og rosett. Her har du god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og underholdningsavdeling. Stuen har store, klassiske vindusflater som gir rikelig innslipp av naturlig lys. Kombinert med den generøse takhøyden gir dette en svært god og luftig romfølelse. I tillegg har du en koselig, sjarmerende og velfungerende peis.

Kjøkken:
Kjøkken som er vendt mot bakgård med med plass til frokostbord. Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene er frittstående, og består av komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Baderom:
Baderommet har flislagt gulv og fremstår med behov for rehabilitering. Badet er innredet med klosett, heldekkende servant på underskap, speil med belysning og dusjkabinett.

Soverom:
Leiligheten har et soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Stort vindu sikrer godt med lys og luft, og den dype vindusposten passer perfekt for planter og dekor

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger.
Himling: Malte himling.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer 2022. Vd montasje.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NEE. Høst 2024. Vår 2025. Fjernet alt av utdatert el-infrastruktur som ikke var i bruk i fellesarealene. Alle avvik forbedret. Ny fordelertavle i oppgang C . Gjenstår skjøting av stor kabel i kjeller i oppgang B.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Høst 2023. Elvia.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje ned til næringseiendom i underetasje desember 2021.

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892
Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong/mur.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon. Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Fall til selvet sluket er ikke kontrollert da dusjkabinettet ikke er flyttet på med fare for å ødelegge vannrør. Det måles fall mot sluk, men det kan ikke verifiseres om fallet er tilstrekkelig.
Konsekvens/tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser da utbedring er en subjektiv avgjørelse.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Badet bør rives og bygges opp på nytt.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 gis på bakgrunn av usikkerhet rundt avtrekk.
Konsekvens/tiltak:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bærende konstruksjon. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar for eksempel ikke hensyn til:
•dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
•bytte av overflater
•endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Det er opplyst om at badet ikke er tett og de løse flisene kan tyde på at utettheten er en bakenforliggende årsak til avviket.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Selger opplyser om at membranen i dusjsonen ikke er tett og utbedring er påkrevd
Konsekvens/tiltak:
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det må legges ny membran på badet. Det anbefales å pusse opp hele badet etter nye byggemetoder. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovner og peis

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 042,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, strøm og nettleie, reparasjon og vedlikehold, serviceavtaler og felles byggforsikring.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 310 600,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 242 399,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vogts gate 31 Forgården, orgnr. 875 670 182

Om sameiet

Sameiet Vogts gate 31 Forgården, gnr. 225, bnr. 433 i Oslo, er et administrasjons organ, stiftet av og for eierne av seksjoner i Forgården i Vogts gate 31, med formål å ivareta felles interesser. Sameiet består av 29 seksjoner hvorav 3 er næringsseksjoner.

Vedlikehold og finansering av dette:

Styret har nylig gjennomført økning av felleskostnadene, så det vil sannsynligvis ikke gjøres endring av felleskostnadene det neste året. Det har nylig blitt gjennomført omlegging av rør/kraner som krysset ulovlig over et el-fordelerskap i kjelleren i oppgang C, i forbindelse med at det i mai/juni skal settes inn nytt el-fordelerskap. Bytte av el-fordelerskapet er en del av en omfattende el-oppgradering av gården som har pågått siden september 2024, og var planlagt (og finansiert ved lån). Omleggingen av rørene og kranene var en uforutsett kostnad. Sammen med betydelig økte kommunale avgifter og forsikringsutgifter, har styret varslet seksjonseiere om det skal hentes ekstra innbetaling i mai og én gang i høst i år. Alle seksjonseiere har blitt varslet om dette og har fått oversikt over beløpene som skal betales inn.

For mer langsiktige vedlikeholdsplaner (av en viss størrelse) er:
- Rehabilitering av dekket på takterrassen i oppgang C/D.
- Oppussing av trappegangene
Disse arbeidene planlegges utført innen de nærmeste årene, men ikke i 2025.

TV/Internett:
Sameiet har felles internettavtale med Telia, som inngår i felleskostnadene. Beboere kan selv utvide med TV-pakke, hvis ønskelig. Fra medio 2026 bytter sameiet til Fiber, med Global Connect som leverandør. Avtalen vil inkludere internett, TV-pakker er tilvalg.

Trappevask, måking etc.:
Trappevask og mattebytte gjøres av et eksternt renholdsfirma engasjert via sameiets vaktmester (Gammel Nok AS). Vasking ukentlig i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret. Måking gjøres av vaktmester 1 gang i uken når han gjennomfører ukentlig kontroll. Utover dette må beboerne selv besørge måking og støssel, og har felles ansvar for å holde det snøfritt foran søppelskuret mm. Sameiet har skuffer og strøsand/salt til felles bruk.

Elektriker og rørlegger:
Sameiet har serviceavtale med rørlegger Søstrene Amundsen. Styret jobber med å utarbeide serviceavtale med et elektrikerselskap som vi (sameiet) benytter mye, Norsk EL-Entreprenør AS, men har ikke landet endelig avtale ennå. NEE har god kjenskap til bygården og dets infrastruktur.

Skadedyrkontroll:
Sameiet hadde problem med rotter i 2019. Pelias skadedyrkontroll ble engasjert og rottene ble fjernet i deres regi. Hull i kjellerarealer ble tettet som forebyggende tiltak. Sameiet har serviceavtale med Pelias, som gjør regelmessige kontroller og setter ut kontroll-feller.

Tidligere vedlikehold i sameiet:
2009: Nytt tak inkludert alle Velux vinduer (takvinduer) i gården.
2013: Rehabilitering av nye skorsteiner og nye piperør
2015: Nytt brannanlegg
2016: Rehabilitering av takterrasser
2019: Nye takrenner/nedløp over inngangsdører i B, D, D. Fuktstopper AS tok fuktmålinger i kjelleren.
2021: Ny digital dørklokke (Defigo)
2021: Nye vinduer i hele gården (lydisolerte) unntatt takvinduer
2021: Nye balkonger
2022: Nye (hoved)stoppekraner i kjelleren
2023: Nye postkasser

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 203 548,- pr. 31.12.2024

Andel fellesgjeld: Kr. 226 066,- pr. 31.12.2024

Långiver: Handelsbanken IN (gammelt lån)
Lånenummer: 8398.71.57987
Rest lånebeløp: 1 797 977,00
Innfrielsesdato: 10.10.2035
Gjeldende rente: 7,45%
Långiver: Handelsbanken IN (nytt lån)

Lånenummer: 8398.72.08530
Rest lånebeløp: 1 609 131,00
Innfrielsesdato: 10.12.2036
Gjeldende rente: 7,70%
Långiver: Handelsbanken

Lånenummer: 8398.72.24234
Rest lånebeløp: 467 735,00
Innfrielsesdato: 10.09.2038
Gjeldende rente: 7,7%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43956
Rest lånebeløp: 1 068 962,00
Innfrielsesdato: 10.09.2039
Gjeldende rente: 7,45%

Fellesformue

Kr 14 690,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser etunderskudd på kr. 986 881 ,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig at det er tatt opp ytterligere lån utbedring av takterrasse i oppgang B, samt forbedring av el-avvik.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 267 042,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret fastsetter etter behov når det skal være dugnader i sameiet. Minst en fra hver seksjon, enten en sameier eller en leieboer, plikter å møte. Hver seksjon trekkes med kr 50 ekstra i felleskostnader pr. mnd fra juli 2021, med tilbakebetaling kr 600 neste år på fakturaen i juli, hvis vedkommende sameier/seksjon stiller på dugnader. Styret sender deltakerliste fra dugnader til forretningsfører etter

dugnader.

Dyrehold

Ingen begrensninger om husdyrhold oppgitt i husordensreglene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90508548

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 523 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelse: 523,2 kvm (eiet)

Felles tomt for sameiet, opparbeidet bakgård med plenarealer, diverse beplantning og prydbusker. Asfalterte internveier og felles sittegrupper.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig strøk på øvre Grünerløkka i Oslo, rett ved Akerselva. Langs Akerselva kan man følge bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Her er det stille og rolig samtidig som du har alt hva bydelen kan by på. Teater, kaféer og restauranter med hyggelige utserveringer, mat- og grønnsaksbutikker, vinmonopol og andre fasiliteter samt byens beste pølsemaker, innenfor få minutters gange. Dette er en bydel som har slått ut i full blomst og som har et særdeles hyggelig bomiljø! I tillegg er det kort vei til sentrum samt til Nydalen og Storo Senter.

Området har et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria og Torshovteatret. Det er en rekke spisesteder og kafeer på Torshov, blant annet den hyggelige bar/restaurant Grisen og Trikkestallen som begge har flotte uteserveringer om sommeren, såvel som Åpent Bakeri, kulturhuset Hva skjer på Soria Moria m.m. Slakterforretningen Strøm-Larsen er kun et par kvartaler unna og Sandaker Senter er nærmeste kjøpesenter og har vinmonopol, apotek, bibliotek, ICA matbutikk, bokhandel og andre forretninger. I tillegg finner du både sushirestauranter, Deli De Luca, Espressohouse, interiør- og klesforretninger.

I gangavstand fra leiligheten ligger Storo Storsenter med et godt utvalg butikker og serveringssteder, et flott alternativ til sentrum.

For den som er glad i friluftsliv og aktivitet, byr området på rike muligheter for rekreasjon. Myraløkka byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over Akerselva og de gamle fabrikkbygningene. Myraløkka er som skap for aking om vinteren. Det arrangeres i tillegg en årlig sommerkonsert her med Oslo-filharmonien. I tillegg har man parken i Iladalen som et godt alternativ i nærområdet. Den ligger som en skjult perle i enden av Kingos gate - perfekt om du for eksempel vil spille bocca, kubb, badminton eller sandvolleyball. Det er mange vakre grøntområder i umiddelbar nærhet, f.eks. Torshovparken, Torshovdalen, Akerselva, Sageneparken, Bjølsenparken og Voldsløkka ligger i kort gangavstand.

Det er flere treningssentre i området; Sats Storo/Nydalen/Ringnes Park/Ila, Fitness

Xpress Storo, og Myrens Sportsenter som tilbyr aktiviteter som squash, klatring og golf.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass for buss er Vøyenbrua og ligger like ved boligen. Det er også kort vei til nærmeste trikkeholdeplass med trikk 11, 12 og 13. Buss 20, 21, 34, 37, og 54 er også også innenfor gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for eiendommen datert 30.04.1892, denne er uleleselig
Det foreligger ekspedisjons dokument for ombygging datert 15.05.1939
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og ombygging (dagens gjeldene plantegning) datert 15.71.1987
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 04.01.2022
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 31.10.2022
Det foreligger ferdigattest for oppføring av byggetekniske installasjoner datert 15.06.2018

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak:
Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Pågående byggesaker:
Saksnummer: 202462548
Saken gjelder: Rosenlundgata 9 B - Oppføring av to rekkehus med 13 boenheter - Riving og gjenoppføring av garasjerekker - Opparbeidelse av utearealer - Oppføring av boder, sykkelparkering og teknisk rom
Tiltaket omhandler oppføringen av to husrekker med totalt 13 boenheter over to etasjer (mesaninetasje i tillegg) samlet i disse. Boder, sykkelparkering og teknisk rom plasseres

eksisterende bebyggelse sør på eiendom gnr./bnr.: 225/396. Tilhørende utomhusareal skal opparbeides og fungere som et fellesareal for beboerne. Boligene oppføres med private takterrasser. Eksisterende garasjer er omsøkt revet. På eiendom 225/396 skal eksisterende tilbygg rives, og felles uteoppholdsareal skal opparbeides. Eiendommen ligger i bydel Sagene.

Saksnummer: 202308249
Saken gjelder: Torshovgata 9 - Rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Søknaden omfatter rehabilitering av bygg 01, 02, 03 og 04, inkl. leskur mellom bygg 02 og 04, oppgradering av utomhusanlegget, flytte eksisterende avkjørsel i Rosenlundgata, etablere ny adkomst for gående og syklende, etablere ny renovasjonsløsning og flytte eksisterende trafo. Tiltaket er lokalisert i bydel Sagene.

Vogts gate 36 A - Bruksendring fra butikk til keramikkstudio og kontor, fasadeendringer og nytt ventilasjonsanlegg. Saksnummer 202451461
Feddersens gate 1 - Takopplett, takvinduer, renovering av tak og utskifting av vinduer. Saksnummer 202551085
Vogts gate 28 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202457899

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/433/4:
06.06.1988 - Dokumentnr: 37065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1877
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 26 SEKSJONER

14.08.1986 - Dokumentnr: 50178 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:339
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -25 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 034,-

Samlet skal selger betale kr. 107 224,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Woldsund, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45248711

Megler

Thomas Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90703041

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Vogts gate 31B

Vogts gate 31B

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	**3 min**
295 elever, 24 klasser	0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**5 min**
517 elever, 27 klasser	0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**9 min**
160 elever, 12 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**10 min**
104 elever, 8 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**18 min**
429 elever, 30 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**11 min**
600 elever, 20 klasser	0.9 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

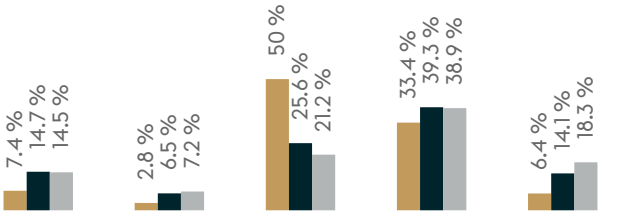
Offentlig transport

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

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	**2 min**
15 barn	0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	**3 min**
65 barn	0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	**4 min**
40 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Tor...	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

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



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 433, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1108 **Referansenummer:** CC1664

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har generelt normal slitasje og vedlikeholdsbehov sett i lys av byggets alder (1892), men det er flere avvik som bør vurderes. Badet er i dårlig stand, med manglende tettesjikt/membran og sprekker i fliser og utstyr, og anbefales pusset opp (kostnadsestimat: 50 000–100 000 kr). Gulvet i stuen har betydelig skjevhet (TG3), noe som kan påvirke komfort og krever tiltak ved eventuell oppussing. Innvendige vannrør og varmtvannstank er eldre og uten lekkasjesikring. Elektrisk anlegg anbefales kontrollert nærmere, da dokumentasjon mangler. Ventilasjonen er svak både på kjøkken og bad. Radonmålinger er ikke utført.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong/mur.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

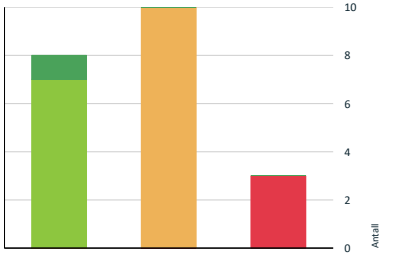
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

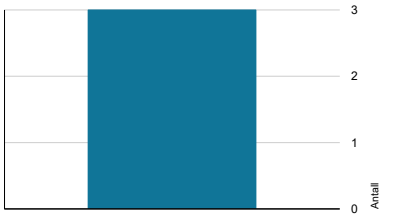
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Sameiet har utført følgende oppgraderinger de siste årene:
Nytt elektrisk anlegg
Nye vinduer
Nytt brannvarslingssystem

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2021

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Malt entredør
Alder: Ukjent

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg og tregulv
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

I etterkant av befaringen opplyser selger om at det ble noen flyttemerker i enkelte overflater. Disse er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Det oppfordres til egne undersøkelser av overflatene for å vurdere hull/merker etter utflytting.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bærende konstruksjon. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar for eksempel ikke hensyn til:
•dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
•bytte av overflater
•endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.
Ildfast plate: Ildfast plate er montert

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Varmekabler på badet
Peis
Panelovner

Tilstandsrapport

Romhøyde:
Det er målt 2,98 meter i stuen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av ukjent alder

Det er opplyst om at det er en lekkasje på badet og at dette kun er løst ved å sette inn et dusjkabinett.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger: Delvis flislagte vegger
Himling: Takess

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er opplyst om at badet ikke er tett og de løse flisene kan tyde på at utettheten er en bakenforliggende årsak til avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Fall til selvet sluket er ikke kontrollert da dusjkabinettet ikke er flyttet på med fare for å ødelegge vannrør. Det måles fall mot sluk, men det kan ikke verifiseres om fallet er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Ukjent
Membran: Kan ikke konstanteres.
Alder: Ifølge eier av ukjent alder
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Selger opplyser om at membranen i dusjsonen ikke er tett og utbedring er påkrevd

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det må legges ny membran på badet. Det anbefales å pusse opp hele badet etter nye byggemetoder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser da utbedring er en subjektiv avgjørelse.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Ingen

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet bør rives og bygges opp på nytt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier av ukjent alder
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin
Overflater gulv: Gulvbelegg

Undersøkelsen omfatter i hovedsak visuell kontroll etter fuktskader på gulvet uten demonteringer eller flytting av inventar. Overflateindikator er brukt ved særlige fuktutsatte områder på gulvet, men målingen er punktvis og dekker ikke alle områder. Innredningen er kun vurdert overfladisk. Det er ikke gjort funksjonstester, og normal slitasje er ikke hensyntatt. Hvitevarer er ikke kontrollert. Det oppfordres til egne undersøkelser av innredningen på visning. Justeringer av innredning må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.



Svelleskade på dør under vask

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Det er ukjent om avtrekket går til friluft eller om det er kullfilter. Rør fra ventilator føres opp bak en utforing og det er ikke mulig å kontrollere hvor dette ender.
Tilluft: Via ventil i vinduet

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på bakgrunn av usikkerhet rundt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Det er stoppekraner til kjøkkenet i benkeskap under vasken og stoppekraner til badet under servantskapet.
Lekkasjesikring: Ingen

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være avvik som ikke oppdages her. Der rør er skjult, er vurderingen basert på alder. Vanntrykk er enkelt undersøkt ved å åpne to tappesteder samtidig. For en full teknisk kontroll må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Fra bad og kjøkken
Tilluft: Via spalter i ventilene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Ventilasjonstype er registrert basert på visuelle forhold. Det er sett etter mulighet for tilluft og avtrekk i rom som krever dette. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2016
Strømtilførsel: Fast tilkoblet
Lekkasjesikring: ingen
Plassering: I kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer:

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler at alle gjennomfører en utvidet el-kontroll hvert femte år. På grunn av dette, samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales det å få utført en kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og ivaretar sikkerheten.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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 brannelleinndeling

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54	3		57	
SUM	**54**	**3**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken	Kjeller- og loftsbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftstbod målt til ca 2,7 kvm (kjeller). Loftsboden er ikke funnet og derfor ikke målt, men det opplyses i tidligere salgsoppgave at gulvarealet er ca 3,5 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	1

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	53

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	433		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vogts gate 31 B

Hjemmelshaver
Engedal Caterina Live Hartlieb

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vogts gate 31 B, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 433
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engedal, Caterina Hartlieb	9578-5999-4-1692678	2025-05-23 11:04:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vogts gate 31B, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Caterina Live Hartlieb Engedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92400267
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer 2022. Vd montasje.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: NEE. Høst 2024. Vår 2025. Fjernet alt av utdatert el-infrastruktur som ikke var i bruk i fellesarealene. Alle avvik forbedret. Ny fordelertavle i oppgang C . Gjenstår skjøting av stor kabel i kjeller i oppgang B.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høst 2023. Elvia.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasje ned til næringseiendom i underetasje desember 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0082/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engedal, Caterina Hartlieb	**2025-05-23**

Identifikasjon

bankID Engedal, Caterina Hartlieb

SIGNICAT

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN
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 Vogtsgt 31 Forgården

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

Møtedato: 13.05.2025
Tidspunkt: 17.00
Sted: Lincoln Sportsbar, Vogts gate 43

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 (årsberetning) FOR 2024**
   Styrets årsrapport (årsberetning) for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 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 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 120.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:		
Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2025
Styremedlem	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2025
Styremedlem	Ellinor Louise Jansson	På valg: 2025
Varamedlem	Robin Skog	På valg: 2025

7. **INNKOMNE SAKER**

   7.1. **Vedtektsendringer (krever 2/3 flertall)**

   Forslagsstiller: Styret

   Styrets innstilling:
   Styret har kommet med forslag om endringer i vedtektene for sameiet. Vi anbefaler alle seksjonseiere å lese grundig gjennom hele dokumentet.
   Vedtektene besluttes ved et 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Det er flere grunner til at vi foreslår endringer og tillegg; oppsummert:
   1) Navneendring av sameiet i forbindelse med ny adresse til bygningens sør-østre inngangsdør (næringsseksjonen)
   2) Innføre bedre struktur i vedtektene etter tema og generell oppdatering. F.eks. fjerne utdatert ordbruk "sameiermøte" ol. som kan lede til forvirring. Vi ønsker at vedtektene skal være så oversikrtlige som mulig.
   3) Tillegg av vedtekter knyttet til næringsseksjonen, da styret opplever behov for større "tyngde" for å effektivt forebygge utfordringer knyttet til næringsvirksomhetens påvirkning på eiendommen og beboerne, f.eks. knyttet til håndtering av søppel.
   4) Presiseringer av vedtekter relatert til takterrasser og balkonger.
   5) Oppdatering av bodinndelinger med nummerering som samsvarer med fysiske merker (dokumentet er et vedlegg til vedtektene).

   Styrets forslag til vedtak:
   Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

7.2. Oppdatering av sameiets husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:
Styret har kommet med forslag til endringer av husordensreglene. Bakgrunnen for dette er at vi opplever at dagens bruk av bygården krever ytterligere presiseringer og tillegg for å ivareta alles trivsel og sikkerhet. Husordensreglene kan besluttes med et simpelt flertall på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak:
Nye husordensregler vedtas i sin helhet.

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 _____

STYRETS ÅRSBERETNING 2024-2025

Innledning

Det siste året har vært hektisk og krevende. Det har vært mange pågående saker, som inntraff samtidig som det var stor utskiftning fra det forrige, erfarne styret til nytt styre. Styret har heller ikke lykkes med å erstatte styremedlem 2, Louise Janssen, etter at hun flyttet sommeren 2024. Styret har derfor gjennom store deler av året bestått av kun to personer som arbeider med å følge opp sameiets behov og ønsker.

Vi opplever at vi gradvis får økt forståelse for oppgaven og ansvaret, ettersom vi nå har gjennomgått et helt årshjul i rollen, samt fått orden i styrets digitale arkiv. Fremover håper vi å ikke bare «holde hodet over vannet», men vil legge planer for forbedring og fornying av bygården vår, og gjøre tiltak for å øke trivselen i bofellesskapet vårt. Konkrete tema blir tatt opp i det videre dokumentet.

Til opplysning - Navneendring av sameiet:
Kommunen har i år tildelt adressen Vogts gate 29 til inngangen på gårdens sydvestre hjørne (inngangen til restauranten). I den forbindelse endrer vi sameiets navn, fra Sameiet Vogtsgt 31 Forgården til Sameiet *Vogtsgården*. Navneendringen vil bli registrert etter avholdt årsmøte.

Styrets sammensetning

I henhold til vedtektsendringen av september 2024, skal styret bestå av en styreleder og minimum 1 styremedlem, og kan bestå av opptil 2 styremedlemmer.

Leder	Hanna Margrete Høgset (valgt på årsmøte 23. april 2024),
Styremedlem	Sigurd Jakobsen (valgt på årsmøte 23. april 2024)
Styremedlem	Louise Jansson til og med 30.06.2024.
Vara	Robin Skog (valgt på årsmøte 23. april 2024)

Ledige posisjoner i styret:

Styremedlem
Vara

Styrets arbeid

- Styret har avholdt 8 styremøter, og har løpende dialog utover dette
- Styret har per 24.04.2025 sendt 956 e-poster fra styrekontoen siden 1. mai 2024
- Det har blitt gjort et omfattende arbeid, spesielt takket være Sigurd, for å strukturere og organisere styrets digitale arkiv, samt samle inn annen dokumentasjon som er relevant for sameiet.
- Styret har gjennomgått eksisterende avtaler og leverandører, og forsøkt å skaffe seg bedre avtaler.
- Styret har hatt som mål å bruke Facebook flittigere som informasjonskanal til beboerne, samt legge ut linker til sameiets styrende dokumenter og nyttig informasjon. Se også vogstgarden.no
- Vi har gått gjennom flere av sameiets styrende dokumenter, oppdatert dem og forenklet dem (fjerne gjentakelser, rydde opp i komplisert språk, utdatert tekst mm.).
- Digitalisering av HMS-håndbok og egenerklæringsskjema.
- En stor del av styrets arbeid har, dessverre, vært å følge opp næringsdelen (se eget punkt).
- Styret har oppdatert husordensreglene og foreslår flere endringer av vedtektene
- Styret har påbegynt skilting i fellesarealer inkl. komplett kartlegging og nummerering av boder for å unngå forvirring.
- På styrets initiativ er det gamle porttelefonanlegget fjernet. Det gamle svarapparatet kan fjernes fra den enkeltes boenhet.
- På styrets initiativ er utdaterte fasadeskilt for næringsdelen fjernet.
- Styret har gjort innledende vurderinger av muligheten for å engasjere arkitekt for utarbeidelse av tegninger for restaurering av bygningens originale ytre fasade, etter at originale detaljer på denne dessverre ble fjernet i 1970-årene, delvis med søknad om offentlige midler. Foreløpig avventes dette, grunnet fasadens tilstand, og fordi andre vedlikeholdspunkter må prioriteres.
- I tråd med votering på ekstraordinært sameiermøte har styret innledet dialog om mulig overtakelse av gårdsplassen (gnr./bnr. 225/339), uten at dette foreløpig er i mål.

Større saker oppgis videre per tema.

Vedlikehold og prosjekter

Sameiet manglet vedlikeholdsplan. Styret har jobbet med å utarbeide dette. Planen har som hensikt å gjøre vedlikeholdsarbeidet og kostnadene mer forutsigbare, og overholde nødvendige vedlikeholdsintervaller for å unngå fordyrende «redningsaksjoner» av skader på bygning mm. Vi vurderer at det er et betydelig vedlikeholdsetterslep på flere deler av bygningen. Dette bør kontrolleres og/eller utbedres gradvis over de neste årene.

Vedlikeholdsplanen ligger tilgjengelig for sameiet å lese, via linkene i sameiets facebookkanal og nå på vogtsgarden.no.

Vaktmester og forefallende vedlikehold
Det nye styret var ikke fornøyd med responstiden og kommunikasjonen med vaktmester Karlsen. Styret opplevde at bestillinger ikke ble utført, at utførelsen var forsinket eller ikke stod til mål. I tillegg mente styret at tjenesten var dyr.

Styret besluttet derfor å bytte leverandør av VM-tjenester ved utgangen av 2024, og ba om tilbud fra et utvalg tilbydere. Styret inngikk avtale med Gammel Nok AS, som sameiet får 10% rabatt av via forretningsføreren. GN har gunstige priser, og sysselsetter pensjonister som vil fortsette å stå i arbeid. Det vil være en liten innkjøringsfase i våres, samt at GN må få tid til å ta igjen etterslepet fra Vaktmester Karlsen. Vi ber om litt tålmodighet rundt dette. Vi har en gammel bygård, og det er mye å ta tak i, men vi er optimistiske til GN, og har etablert en god dialog med dem allerede.

Trappevask
Styret engasjerte et firma gjennom vaktmesterfirmaet, Vaktmester Karlsen, til å gjenoppta ukentlig trappevask i henhold til årsmøtet i 2024.

Ved innsetting av ny vaktmester, Gammel Nok AS (GN), i april 2025, ble denne oppgaven (inkl. matteservice) overtatt av GN.

Avvik på det elektriske anlegget

Styret kontraherte Norsk El-entreprenør (NEE) til utbedring av de 32 avvikene som ble registrert på sameiets anlegg i 2023. Arbeidet var av stort omfang i både kostnader og tid, og dekkes ved opptak av lån.
Hovedandelen av avvik ble utbedret ila. høsten 2024. Styret fikk i tillegg NEE til å fjerne alt av utdatert el-infrastruktur som ikke var i bruk i fellesarealene. Styret har også, på råd fra NEE om brannsikkerhet og personsikkerhet, bestilt utskiftning av el-fordelerskapet i kjeller oppgang C, i mai.

Gjenstående arbeid: per tid, gjenstår det kun utbedring av ett avvik, som er skjøting av den store kabelen i kjeller, oppgang B.

Rørlegger – kartlegging, merking og omlegging

Rørlegger har bistått med kartlegging og merking av stoppekraner, gitt overordnet råd om tidsintervall for utskifting og kontroll av rør og avløp, omlegging av stoppekran til utekrana, omlegging av rør over el-fordelerskapet i kjelleren i C, som skal byttes i mai.
Sameiet har serviceavtale med rørlegger Søstrene Amundsen.

Sameiets næringsdel

Styret har jevnlig dialog med restauranten (Bente, nå nedlagt) og Urei-A AS (eier av serveringslokalet, datterselskap av Urban Jungle AS) om mindre og større saker som må tas tak i.

Av større saker var å følge opp flere punkter med fysiske feil og mangler eller el- og branntilsyn. Under oppussing av næringslokalet i 2020/2021, har det blitt satt inn et sekundært røykvarslingssystem som ikke kommuniserer med resten av bygningsmassens røykvarslersystem. Dette har ikke blitt omsøkt og godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE), ei heller av sameiet. Konsekvensen er at sameiets sikkerhet ved brann i restaurantlokalet er vesentlig redusert. Dette har vært en av de større oppgavene styret har jobbet med å følge opp gjennom året. Grunnet manglende imøtekommelse av styrets gjentatte anmodninger, så styret seg til slutt nødt til å varsle kommunen i desember 2024. Kommunen klarte derimot ikke å registrere saken korrekt før i mars 2025. Kommunens behandling pågår fortsatt, og det

forventes at denne resulterer i sanksjoner og pålegg mot Urei-A AS. Styret er innstilt på å politianmelde forholdet dersom saken ikke umiddelbart håndteres av Urei-A AS.

Andre saker som knyttet til næringsvirksomheten er:
- Overholdelse av husordensregler/naboloven, vedr. støy.
- Følge opp hensetting av avfall i søppelskuret og på fortauet.
- Følge opp/klage på/minne på hvordan søppelskuret skal behandles.
- Følge opp brannsikkerhet og forsvarlig bruk av åpen ild

Følge opp feil med ventilasjonssystemet i bakgården
I to perioder skapte det ytre ventilasjonssystemet fra restauranten stor plage for flere beboere pga. støy døgnet rundt. Saken dro ut i tid pga. manglende imøtekommelse (fysiske tiltak) fra restauranten/seksjonseieren. Dette ble til slutt løst med tidsinnstilling på ventilasjonsanlegget. Beboerne bidro med å legge press på seksjonseieren.

Gjennomgangsstøy gjennom vegger/himling fra restaurant til boenheter.
Det har regelmessig vært problemer med plagsomt støy fra restauranten til boenheter, spesielt er seksjonene i 1. etasje i oppgang B plaget. Ved gjentatte hendelser har beboere blitt vekket midt på natten av støy. Også på dagtid/kveld har støyen oppleves som sjenerende/forstyrrende. Restauranten har noen ganger justert seg ved henvendelser, andre ganger ikke.
Styret følger opp saken med Urei-A AS, og etterlyser tiltak for støyreduksjon som skulle vært innført i 2021, som uttrykt via Urei-A AS' daværende representant. Styret mener det er en teknisk svikt og manglende oppfyllelse av forskriftskrav at ikke støydempende tiltak ble utført i forbindelse med renoveringen, som er ugunstig for både restauranten og beboerne.

Bakgården, byggeprosjekt i Rosenlundgata, søppelrom og gårdsrom

- Byggeprosjektet i nabobakgården, Rosenlundgata 9B, har fått godkjent rammetillatelse for oppføring av to rekkehus med 13 boenheter, uteoppholdsarealer, riving av det eksisterende garasjeanlegget og bruksendring av bilverkstedet til boder, sykkelparkering og tekniske rom.

  Det er p.t. ikke gitt igangsettingstillatelse, men utbyggeren har tidligere uttrykt intensjon om byggestart i løpet av 2025. Styret har gitt innspill/spørsmål i høringsrunden om hvordan treet og søppelskuret vårt skal bevares, samt hensyn til naboer mtp. støy mm.

  Utbyggeren har varslet sameiene i bakgården og forgården om at søppelskuret vårt sannsynligvis må rives og erstattes med et provisorisk søppelskur i byggetiden, for å ivareta HMS i byggegropen. Styret vil følge opp og påse at dette utføres på et tilfredsstillende vis. Vi vil samtidig gjøre vårt ypperste for å forsøke å få utbyggeren til å sette opp et søppelskur som i større grad innfrir dagens behov, til utforming og areal, da dagens løsning anses som utilstrekkelig..

  I denne sammenheng har styret forsøkt å skaffe seg eiendomsrett over bakgårdens arealer (inkludert søppelskuret), for å ha rett til å utvikle arealene slik vi selv ønsker. Og gjerne i forbindelse med anleggsarbeid i Rosenlundgata 9B, for synergieffekter.

  I dag tilhører bakgården en tidligere restauranteier som hadde næringsvirksomhet i bygården, og sameiene i Vogts gate 31 har bruksrett. Styret har ikke lykkes med å få kontakt med eieren, hverken gjennom hans familie eller advokat. Grunnet dette, og sameiets begrensede midler til forbedringsprosjekter p.t., er dette foreløpig satt på vent.

- Treet ble beskåret høsten 2024.
- Gamle sykler ble kuttet fri og gitt bort på dugnad i oktober.
- Eieren av den gamle scooteren ble sporet opp. Scooteren var forlatt, og styret fikk denne sendt til vraking.

Fiber og el-infrastruktur

I forbindelse med byggeprosjektet i Rosenlundgata 9B, fikk Forgården og Bakgården et tilbud om installering av fiber (internett), fra Global Connect. Styret aksepterte dette, som tidsriktig oppgradering, og et rimeligere tilbud enn fiber gjennom Telia. Overgangen til fiber skjer sommeren 2026, når nåværende avtale med Telia utløper.
Styret har fått bekreftet fra Global Connect at deres tekniker vil samarbeide med vår elektriker (NEE), om å optimere infrastrukturen best mulig, for å ivareta enklest mulig og så estetisk infrastruktur som mulig, når styret har som mål å oppgradere oppgangene innen få års tid.

Økonomi

Som varslet i e-post 22. februar, har vi etter gjennomgang av sameiets budsjett sammen med forretningsføreren kommet frem til at det var behov for økning av sameiets driftsmidler for å kunne drifte sameiet uten tap. Kostnadene til sameiet har økt betydelig de siste årene. Fra 2022 - 2025 har kommunale avgifter steget med 53,98 % og forsikringspremien har steget med 69,2 % (og er nå 205 000 kr/år). Dette er de største postene på sameiet sitt budsjett. Vi ser også et økt behov for vedlikehold av bygningsmassen, som tross alt er over 130 år gammel.

Med virkning fra 01.01.2025 økte derfor sameiet felleskostnadene med 27 % med tilbakevirkende kraft til januar 2025. Styret varslet også om innkalling av ekstra driftsmidler i 2025 i form av enkeltinnbetalinger fra sameierne. For mer informasjon vises det til e-post sendt til alle sameierne 22. februar.

For el-arbeider og rehabilitering av balkongen i B (se sak under «forsikring»), tok sameiet opp et lån på 1,1 millioner kroner i juni 2024.

Forsikring

Generelt
Sameiet har hatt 5 saker som omhandlet vannskader i perioden jan 2024- tom. jan. 2025. Antallet innmeldte forsikringssaker virker direkte inn på forsikringspremien sameiet må betale. Dette gjelder uavhengig av om skaden er over eller under egenandelen, eller om skaden er grunnet egne handlinger (som manglende vedlikehold) eller er helt uforskyldt (f.eks. naturskade/innbrudd). Noen av tilfellene er skader som kunne vært unngått ved bedre tilsyn/vedlikehold på seksjonens rør og avløp. Det er viktig å varsle styret dersom du f.eks. opplever et tregt avløp og mistenker at tettheten ikke ligger innenfor din seksjons ansvarsområde. Vi ber om at alle tar den årlige HMS-kontrollen på alvor og rapporterer inn hvis noe virker feil.
Seksjonseiere må kommunisere dette til sine leietakere.

Prosedyre hvis man oppdager skade

- Begrens utvikling av skaden (f.eks. lekkasje, ild). Kontakt rørlegger/brannvesen/elektriker osv ved behov)
- Varsle styret - helst ved e-post, men også sms/telefon hvis skaden er av større art og kan påvirke flere seksjoner. Prøv å varsle naboer, hvis det er nødvendig!
- I e-post til styret: Legg ved opplysninger om seksjonsnummer, kontaktperson, skaden, tidspunkt, bilder av skaden. Send inn dokumentasjon på eventuelle utgifter (f.eks. faktura fra rørlegger) til styret.
- Styret rådfører seg med forsikringsmegler, som eventuelt melder saken videre inn til forsikringsselskapet.
- Avhengig av punkt 3, vil forsikringen evt. sende takstmann på befaring som vurderer videre saksforløp.
- Egenandelen har i 2024 økt fra 10 000 NOK til 12 000 NOK.

Saker fra 2024-25
Vannskadesak 1 i oppgang B
Oppfølging av forsikringssak pga. lekkasje fra en gammel varmtvannsbereder som påvirket to seksjoner.

Vannskadesak 2 i oppgang B - takterrasse, utvendig rør og bad i 3. etasje
Krevende oppfølging midt i overgangen mellom forrige styre og nytt styre. Usikkerhet rundt skadeomfang under dekke og varierende råd fra ulike fagpersoner. Manglende tilgang til saken hos Gjensidige for nyinnsatt styreleder.
Styret kontraherte det samme firmaet som utførte arbeid på takterrassene høsten 2023 til utbedring og rehabilitering. Det ble avdekket vannskader på konstruksjonen under dekket. Skadene ble utbedret, og det ble installert varmekabler i utvendig sluk for vedlikehold, og for å unngå fremtidig frostsprengning av rør. Arbeidet ble dekket ved opptak av felleslån på sameiet.
For skadene innvendig i seksjonen under, mottok beboerne kontant utbetaling fra forsikringsselskapet.

Vannskadesaker oppgang B, desember 2024 og januar 2025
Det var 3 ulike skadesaker innen kort tid, som rammet to seksjoner. Nr. 1 skyldes sprekk på avløpsslangen fra en vaskemaskin, som førte til lekkasje i leiligheten, samt ned i seksjonen under.
Nr. 2 skyldes tett avløp i forgreningspunktet til stammen, som medførte tilbakeslag av avløpsvann og lekkasje til leiligheten og seksjonen under.
Sak 3. skyldtes lekkasjer i baderommet

Forhold til beboere

Etter åpningen av restaurant Bente i desember 2023, har det vært merkbar økning i støy gjennom bygget og problemer med bruk av søppelskuret i bakgården.

HMS og sikkerhet

HMS-håndboka ble oppdatert til et digitalt avkrysningsskjema og utsendt til alle seksjonseiere ved årsslutt. I håndboka er alle rutiner for internkontroll beskrevet. Et av elementene er et egenkontrollskjema som skal fylles ut av eierne/beboerne årlig. I år fikk vi til slutt god oppslutning på sjekklisten. Dette er bra, og meget viktig for å bekjempe skader på bygningsmassen og for å holde forsikrings- og vedlikeholdskostnadene nede!

Svarene som er levert tyder på at sikringstiltak og kontrollrutiner er generelt tilfredsstillende. Det ble synliggjort at flere seksjoner ikke vet hvor deres stoppekraner for vann er. Stoppekranene i kjelleren har blitt merket av rørlegger i regi av styret, og vi mottar dokumentasjon på dette.
Flere rapporterte at de ikke sjekker varmtvannsberederen sin årlig. Dette må gjøres, og er viktig for å unngå både lekkasjer og brann (feil på elektronikk).

Årlig HMS-gjennomgang er forsinket fra styret side, og vil gjennomføres med den nye vaktmesteren ila. Mai 2025.

Det ble gjennomført kontroll av sameiets røykvarslere i leiligheter i november 2024 av Firesafe, for de leilighetene som var tilgjengelige.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Ved ansettelser og valg av styrerepresentanter, tar sameiet sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling av noen art.

Vi ber om at alle beboere og seksjonseiere kontakter styret gjennom e-post som hovedregel, med mindre noe haster. Dette er for å ikke pålegge styremedlemmene unødig stress og forstyrrelser. Samtidig forenkler det dokumentasjon av sakshåndtering for fremtidige styrer.

Husk at alle har tilgang til kontaktlista gjennom lenkene på Facebook. Ofte kan det være enklest/raskest å ta kontakt direkte med naboen om mindre saker, enn å involvere styret, så lenge vi bruker sunn fornuft og ordlegger oss med vennlighet til hverandre.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet skal unngå negativ effekt på ytre miljø og omgivelsene. I denne perioden har vi fått pålegg (bot) fra Bymiljøetaten i Oslo kommune (BYM) for følgende:

- Takrasfare
- Avfall på fortau

Vedrørende takrasfare: Det er strenge krav til ivaretakelse av sikkerheten til gående på fortauet. Styret har kjøpt inn 4 stk. avvisere (fasadeskilt som varsler om takrasfare), hvorav ett ble stjålet allerede første uken det var satt ut...
Ved det største snøfallet i januar, hadde ikke styret disse avviserne. BYM ga sameiet et pålegg, da det hang en snøskavl utenfor taket og det manglet avvisere.

Sameiet mottok et pålegg til for et liknende forhold i februar, som styret klagde på. Pålegget ble heldigvis frafalt.

Vedrørende avfall på fortauet, har dette vært utstyr og avfall fra restauranten. Boten har derfor blitt stilt til næringsseksjonen, slik at det ikke koster resten av sameiet. Styret har fremmet forslag til vedtekstendringer for å begrense at dette gjentar seg.

Dugnad

Denne perioden har vi hatt to dugnader, en i april og en i oktober. Oppmøtet i mai var spesielt godt, og mye ble utført! Vi ser frem til et fortsatt godt oppmøte med like godt humør.

Juridiske forhold

Sameiet er ikke involvert i juridiske tvister eller liknende.

Planer fremover

- Vi vil fortsette å kartlegge vedlikeholdsbehovene til bygningsmassen.
- Vi vil prioritere vedlikehold, men også planlegge og utføre tiltak som kan øke trivselen i gården vår.

Avslutning

Vi takker semeierne for samarbeidet det siste året, og oppfordrer alle som vil bidra til å stille til valg som styremedlem eller vara, eller være en aktiv nabo. Vi setter pris på at folk tar initiativ, sier ifra når de ser noe som er galt eller tilbyr å hjelpe hvis man kan.

Styreleder Hanna Margrete Høgset 29.04.2025

Sigurd S. Jakobsen

Styremedlem Sigurd Solberg Jakobsen

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården
2024

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619a46d3258

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 352 978	1 393 144	1 411 347	2 071 074
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 352 978**	**1 393 144**	**1 411 347**	**2 071 074**
Lønn og personalkostnader	2	118 664	114 100	114 100	136 920
Vaktmestertjeneste		59 721	46 505	56 818	50 291
Renhold		22 090	34 406	0	44 600
Kabel-TV/Bredbånd		64 603	83 574	64 603	67 200
Kommunale avgifter		253 015	212 309	252 659	276 400
Strøm og nettleie		14 612	14 663	14 900	15 100
Andre driftskostnader	3	16 533	7 564	7 900	12 000
Reparasjon og vedlikehold	3	1 108 179	692 045	30 000	329 500
Eksterne tjenester	3	106 037	94 671	94 659	110 479
Serviceavtaler	3	23 658	21 999	22 378	24 000
Forsikringer		174 133	143 985	174 133	214 831
Andre kostnader	3	48 467	53 746	43 539	149 057
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 009 712**	**1 519 565**	**875 688**	**1 430 379**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-656 734**	**-126 421**	**535 659**	**640 695**
DRIFTSRESULTAT:		**-656 734**	**-126 421**	**535 659**	**640 695**
Finansinntekter		14 398	11 594	0	0
Finanskostnader		344 545	266 690	308 465	373 653
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-330 147**	**-255 096**	**-308 465**	**-373 653**
ÅRSRESULTAT		**-986 881**	**-381 517**	**227 194**	**267 042**
Resultat		**-986 881**	**-381 517**	**227 194**	**267 042**
Overført til udekket tap		**0**	**-381 517**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-986 881**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-986 881**	**-381 517**	**0**	**0**

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619a46d3258

Balanse

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		17 497	38 000
Forskuddsbetalte kostnader		120 296	202 786
Sum fordringer		**137 793**	**240 786**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	186 299	245 211
SUM OMLØPSMIDLER		**324 092**	**485 997**
SUM EIENDELER		**324 092**	**485 997**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-4 760 306	-3 773 424
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital	5	**-4 760 306**	**-3 773 424**
SUM EGENKAPITAL		**-4 760 306**	**-3 773 424**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 043 346	4 164 020
Sum annen langsiktig gjeld		**5 043 346**	**4 164 020**
Leverandørgjeld		7 734	68 941
Annen kortsiktig gjeld		33 318	26 460
Sum kortsiktig gjeld		**41 052**	**95 401**
SUM GJELD		**5 084 398**	**4 259 421**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**324 092**	**485 997**

OSLO, /
Styret for Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

Hanna Margrete Høgset	Ellinor Louise Jansson	Sigurd Solberg Jakobsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619a46d3258

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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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: a6885f6a-4269-4700-a019-7619a46d3258

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	847 356
Fakturert renter og avdrag	456 566
Fakturert renhold	49 056
Sum driftsinntekter	**1 352 978**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	104 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 664	14 100
Sum lønnskostnader	**118 664**	**114 100**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	2 974
Plastkilt – Signmax AB	7 978
Blomster, maling/utstyr – Sameiet Vogtsgate 31 E Bakgården	1 956
Utlegg - klikkrammer	3 625
Sum andre driftskostnader	**16 533**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	50 451
Prosjekt: arbeid på balkongen oppgang B – Regiec Bygg AS	459 044
Utbedring av tilsynsrapport – Norsk EL-Entreprenør AS	553 691
Rørreparasjon – Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS	14 907
Brannslukker – Arvato Finance AS	1 689
Opphenging av brannslukkere - Karlsens Vaktmestertjeneste AS	1 338
Stor beskjæring - Kjetil Snuggerud	17 059
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 108 179**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar – Narvesen Revisjon AS	10 461
Konsulenthonorar	5 426
Forretningsførsel og regnskap	78 395
Ligningsoppgaver	8 287
Sammenstillingsoppgave	1 218
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 250
Sum eksterne tjenester	**106 037**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale mot skadedyr, 01-12.2024 – Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS	10 814
Serviceavtale brann, 01-12.2024 – Addsecure AS	12 844
Sum serviceavtaler	**23 658**

Document ID: a68856a-4269-4700-a019-7619a46d3258
Document ID: a68856a-4269-4700-a019-7619a46d3258

Andre kostnader

	2024
Leie container	13 332
Annen leiekostnad	11 675
Lisens og systemkostnader	11 784
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	2 500
Bank- og kortgebyrer	3 209
Gebyrer ved purring	126
Annen kostnad	3 711
Sum andre kostnader	**48 467**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	186 299
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**186 299**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Sum
Saldo 01.01.	**-3 773 424**
Årsresultat	**-986 882**
Saldo 31.12	**-4 760 306**

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.

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån 8398.72.08530	2024
Opprinnelig lånesum	2 081 451
Restlån per 01.01.	1 726 854
Nedbetalt i år	81 393
Restsaldo per 31.12.	**1 645 461**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 10.12.2036
Renter: 7,7%

Lån 8398.71.57987

Opprinnelig lånesum	3 100 000
Restlån per 01.01.	1 941 837
Nedbetalt i år	106 752
Restsaldo per 31.12.	**1 835 085**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 10.10.2035
Renter: 7,2%

Lån 8398.72.24234

Opprinnelig lånesum	500 000
Restlån per 01.01.	495 329
Nedbetalt i år	19 059
Restsaldo per 31.12.	**476 270**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 10.09.2028
Renter: 7,7%

Document ID: a68856a-4269-4700-a019-7619a46d3258
Document ID: a68856a-4269-4700-a019-7619a46d3258

Lån 8398.72.43956

Opprinnelig lånesum	1 100 000
Restlån per 01.01.	1 100 000
Nedbetalt i år	13 470
Restsaldo per 31.12.	**1 086 530**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 10.09.2039
Renter: 7,45%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 5 043 346,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 508 400,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619a46d3258

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

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.

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619a46d3258

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 12:31:58

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Document ID: a685f6a-4269-4700-a019-7619a46a3258

NARVESEN
REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Vogtsgt 31 Forgården sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmeldingen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 31.03.2025

finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 31.03.2025

Budsjett 2025

Styret endrer budsjettposter ved å legge inn ny totalsum i den grønne kolonnen (kolonne H). Benytt kommentarfeltet for å beskrive endringer i budsjettet.

ecit | NORIAN

Utarbeidet for: 616 - Sameiet Vegtugt 31 Forgården
Utarbeidet av: Ørjan
Utarbeidet dato: 30.10.2024

Kontonavn	Budsjett 2024	Estimert resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
Fakturerte felleskostnader	847 356	847 356	847 356	1 076 142	1 076 142	Forlag: øke felleskostander med 27 %	
Fakturert renhold avg.frit	49 056	49 056	57 000	-	57 000		
Fakturert elektrainnbetaling	-	-	-	300 000	300 000	Planlagtie ekstraordinære fellekostnader	
Fakturerte renter og avdrag 1	37 724	61 744	211 020		211 020		
Fakturerte renter og avdrag 2	38 886	77 616	247 800		247 800		
Fakturerte renter og avdrag 3	80 832	117 225	56 700		56 700		
Fakturerte renter og avdrag 4	129 952	92 693	122 412		122 412		
Fakturerte renter og avdrag 5 (ØV-lån)	140 789	50 144			-		
Fakturerte renter og avdrag 6 (ØV-lån)	108 752	47 515			-		
Sum driftsinntekter	**1 411 347**	**1 343 349**	**1 542 288**	**1 376 142**	**2 071 074**		
Sum inntekter	**1 411 347**	**1 343 349**	**1 542 288**	**1 376 142**	**2 071 074**		
Styrehonorar	100 000	104 000	120 000		120 000		
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 664	16 920		16 920	14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk	
Sum lønn og andre personalkostnader	**114 100**	**118 664**	**136 920**	**-**	**136 920**		
Vaktmestertjeneste	56 818	53 856	48 091		48 091		Nytt vaktmester-/renholdsforma fra 01.04.
Vaktmester tillegg	-	2 113	2 200		2 200		
Vaktmestertjeneste	**56 818**	**55 969**	**50 291**		**50 291**		
Renhold	-	22 090	44 600		44 600		Nytt vaktmester-/renholdsforma fra 01.04.
Renhold	**-**	**22 090**	**44 600**		**44 600**		
Kabel-TV/Bredbånd	64 603	64 603	67 200		67 200		
Kabel-TV/Bredbånd	**64 603**	**64 603**	**67 200**	**-**	**67 200**		
Kommunale avgifter	252 659	253 015	276 400		276 400		
Kommunale avgifter	**252 659**	**253 015**	**276 400**	**-**	**276 400**		
Strøm og nettleie	14 900	14 504	15 100		15 100		
Strøm og nettleie	**14 900**	**14 504**	**15 100**	**-**	**15 100**		
Andre driftskostnader eiendom	7 900	18 000	5 000	12 000	12 000	Diverse løpende kostnader boligselskaper har.	Skal (kr. 6.000,-)
Andre driftskostnader	**7 900**	**18 000**	**5 000**	**12 000**	**12 000**		
Leie containere	9 000	13 333	13 900		13 900		
Annen leiekostnad	11 551	11 675	12 200		12 200		
Rep. og vedlikehold bygninger	30 000	806 060	100 000		100 000	Standard løpende drift og vedlikehold	
Rep. og vedlikehold utearealer	-	17 059	-	7 500	7 500		Beskjæring av trær
Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	-	-	-	240 000	240 000		El-arbeider (kr. 125.000,-). Før (kr. 115.000,-)
Egenandel forsikring	-	10 000	22 900		22 900		
Reparasjon og vedlikehold	**50 551**	**858 126**	**148 100**	**247 500**	**395 600**		
Honorar revisjon	11 267	10 461	10 879		10 879		
Andre konsulenthonorarer	5 000	4 813	5 100		5 100		
Forretningsførsel og regnskap	78 392	78 395	81 600		81 600		
Ligningsoppgaver	-	8 288	8 700		8 700		
Annen fremmed tjeneste	2 000	3 968	4 200		4 200	Lovpålagt kontroll og rapportering	
Eksterne tjenester	**94 659**	**105 925**	**110 479**	**-**	**110 479**		
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	9 978	9 978	10 400		10 400		
Brannvarsling og sladkelsing serviceavtale	12 400	13 000	13 600		13 600		
Serviceavtaler	**22 378**	**22 978**	**24 000**	**-**	**24 000**		
Forsikringspremie	174 133	173 522	214 831		214 831		
Forsikringer	**174 133**	**173 522**	**214 831**	**-**	**214 831**		
Kurs	1 000	-	-		-		
Lisens og systemkostnader	11 788	11 786	12 257		12 257		
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 100	2 130	2 300		2 300		
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	5 000	2 500	5 000		5 000	Fast møtekostnad, årlig møte	
Bank- og kortgebyrer	3 100	3 192	3 400		3 400		
Annen kostnad	-	3 787	-	100 000	100 000		Kjøp av fornt
Andre kostnader	**22 988**	**23 396**	**22 957**	**100 000**	**122 957**		
Sum Driftskostnader	**873 686**	**1 720 792**	**1 115 879**	**359 500**	**1 470 379**		
Sum Driftsresultat	**535 659**	**-387 442**	**426 409**	**1 016 642**	**600 695**		
Annen finansinntekt	-	14 398	-		-	Utbytter og lignende budsjetteres ikke.	
Sum finansinntekter	**-**	**14 398**	**-**	**-**	**-**		
Renter 8398.72.08530	129 952	129 952	124 108		124 108		
Renter 8398.71.57987	140 789	140 187	133 241		133 241		
Renter 8398.72.24234	37 724	37 724	36 389		36 389		
Renter 8398.72.43956	-	29 125	79 915		79 915		
Annen finanskostnad	-	5 000	-		-		

Kontonavn	Budsjett 2024	Estimert resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
Sum finanskostnader	**308 465**	**341 988**	**373 653**	**-**	**373 653**		
Netto finansposter	**-308 465**	**-327 590**	**-373 653**	**-**	**-373 653**		
Resultat	**227 194**	**-715 032**	**52 756**	**1 016 642**	**227 042**		
Avdrag på lån	206 470	-880 040	264 279		264 279	Avdrag er hentet fra nedbetalingsplan til långiver*	
Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*	**20 724**	**165 008**	**-211 523**	**1 016 642**	**-37 237**		



VEDTEKTER - SAMEIET VOGSTGÅRDEN

Om sameiet

Navn:	Sameiet Vogtsgården
Org. nr.:	875 670 182
gnr./bnr.	225/433
Adresser:	Vogts gate 29, 31 A-D, 0474 Oslo
Seksjoner:	26 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner
Utvendige arealer:	Sameiet deler likeverdig bruksrett til gårdsplassen (gnr./bnr. 225/339), portrommet og eiendommens søppelskur med sameiet for adressen Vogts gate 31 E
Formål:	Sameiet Vogtsgården er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av seksjoner i Vogtsgården, med formål å ivareta deres felles interesser

Revisjonshistorikk

Først vedtatt på sameiermøte 15.08.1989.
Endringer vedtatt på sameiermøter/årsmøter 21.05.1991, 04.04.1995, 27.04.1999, 28.10.2003, 11.04.2012, 04.05.2015, 20.04.2016, 22.06.2020, 26.04.2021, 20.09.2024 og 13.05.2025.
Gjeldende versjon er datert 13.05.2025.

Vedlegg

1. Plantegning lofts- og kjellerboder

§ 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 Seksjonseieren plikter å oppgi kontaktinformasjon (navn, e-post, telefonnummer) for langtidsleietakere til styret.

§ 1.11 Den enkelte seksjon har midlertidig enerett til bruk av boder på loft og i kjeller i henhold til plantegningen og fordelingslisten som er vedlagt vedtektene, og som inngår i vedtektene.

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

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

§ 1.14 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.

§ 1.15 *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 to styremedlemmer i tillegg til styreleder og varamedlem. 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.



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
1-3*	29	H0101	K01, K02
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

Sameiet Vogts gate 31 Forgården

Husordensregler

Sist endret på sameiermøte 11.04.2012.

Alle beboere plikter å bruke alminnelig fornuft slik at de ikke er til sjenanse eller unødig irriterer andre beboere.
Det skal herske alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Dersom en beboer av spesielle årsaker, fest, håndverkere eller lignende, ønsker å fravike dette, plikter han i god tid å varsle sine nærmeste naboer.

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

Det er ikke tillatt å benytte loft eller kjellerareal utenfor egne boder til permanent lagringsplass. Det samme gjelder gårdsrom og oppganger. Det er ikke tillatt å ha ski, kjelker, sykler o.l. i oppgangen. Lagring av gjenstander på loft eller i kjellerboder som kan være til skade for gården eller beboerne er forbudt.

Søppel skal legges i søppelkassene, ikke utenfor. Spesialavfall skal IKKE kastes i søppelkassene, men leveres direkte på en miljøstasjon. Større mengder søppel, som pappkasser o.l., skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til container bestilles.

Tørk av tøy skal ikke foregå utendørs i bakgården.

Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

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

Beboerne plikter å merke ringeknapper og postkasser. Postkasser bør også merkes med eierens navn. Ved merking av ringeknapper, endring av navn, henvendelse til styreleder eller vaktmester.

Lyspærer i hver etasje må skiftes av beboerne selv for egen regning.

Lek og bruk av rulleskøyter i oppgangen er ikke tillatt.

Vedtekter - Sameiet Vogts gate 31 Forgården

Vedtatt på sameiermøte 15.08.1989. Endringer vedtatt på sameiermøter 21.05.1991, 04.04.1995, 27.04.1999, 28.10.2003, 11.04.2012, 04.05.2015, 20.04.2016 og 22. juni 2020.

§ 1 Sameiet Vogts gate 31 Forgården, gnr. 225, bnr. 433 i Oslo, er et administrasjons organ, stiftet av og for eierne av seksjoner i Forgården i Vogts gate 31, med formål å ivareta felles interesser. Sameiet består av 29 seksjoner hvorav 3 er næringsseksjoner.

§ 2 Eierne har plikt til å være medlemmer av sameiet og betale det beløp som styret fastsetter til dekning av fellesutgifter. Fellesutgiftene omfatter bl.a. eiendomsskatt, felles elektrisitet, forsikring av eiendommen, kommunale avgifter, eventuelle godtgjørelse til forretningsfører og avsetning til vedlikeholdsfond. Fellesutgiftene utlignes på den enkelte sameier etter størrelsen på sameiebrøken.

§ 3 Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet og skal bestå av styreleder, to styremedlemmer samt ett varamedlem. Sameiermøtet 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. Funksjonstiden er ett år for styreleder, to år for styremedlemmer oq varamedlem. Gjenvalg er tillatt og kontinuitet bør sikres.

Sameiermøtet skal ha revisor og sameiermøtet velger enten registrert eller statsautorisert revisor.

Styret kan ansette forretningsfører og sørger, eventuelt sammen med denne, for forsvarlig regnskapsførsel. Et av styrets medlemmer kan fungere som forretningsfører. Styret eller forretningsfører ansetter eventuelt vaktmester, vaskehjelp e.l. og bestemmer deres lønn.

§ 4 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 bl.a.:
a. Årsberetning
b. Regnskap og budsjett
c. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt revisor
d. Andre saker nevnt i innkallelsen.

§ 5 Det skal holdes fast sameiermøte hvert år på vårparten, senest i juni. Ekstraordinært sameiermøte 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, skriftlig med oppgitt saksliste.

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

§ 7 De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til andelsbrøken med et fast beløp som innbetales forskuddsvis for hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjettet ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt. Utgiftene til kabel-TV og trappevask fordeles med likt beløp pr seksjon.

§ 8 Styret besørger det utvendige vedlikehold av bygningen og videre vedlikehold av trapper, korridorer samt fellesrom 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. Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Ved vedlikeholdsarbeider eller påkostninger som går utover hva som kan ansees som vanlig vedlikehold, eventuelt naturlige påkostninger med tanke på tiden og forholdene for øvrig, kreves det minst 3/4 flertall på sameiermøte, hvor minst 2/4 av de stemmeberettigede er til stede.

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

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

§ 11 *Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av lokaler knyttet til andelen. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.*

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

Styret fastsetter etter behov når det skal være dugnader i sameiet. Minst en fra hver seksjon, enten en sameier eller en leieboer, plikter å møte. Hver seksjon trekkes med
kr 50 ekstra i felleskostnader pr. mnd fra juni, med tilbakebetaling, kr 600 neste år på fakturaen i juli, hvis vedkommende sameier/seksjon stiller på dugnader. Styret sender deltakerliste fra dugnader til forretningsfører.

§ 12 De enkelte leiligheter skal bare brukes til beboelse. Sameiet kan fastsette egne husordensregler og alminnelige regler for ro og orden.

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

§ 14 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.

§ 15 Den enkelte seksjon har midlertidig enerett til bruk av boder på loft og i kjeller iht. til egen oversikt som følger sameiets vedtekter og er en del av vedtektene.

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

Styret ønsker å bytte ut eksisterende ordlyd i første avsnitt i § 11 med følgende punkter inn i vedtektene våre:

§ 11.1: Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for skade på fellesarealene og andre bruksenheter som er utført av håndverkere i oppdrag eller seksjonseier selv.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- 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 sikringsskap
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk (i fellesarealer), sameiets vinduer inkl. karm og ytterdører inkl. karm. Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt gjelder egen seksjons vinduer og ytterdører.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Dette er sameiets ansvar.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører er sameiets ansvar.

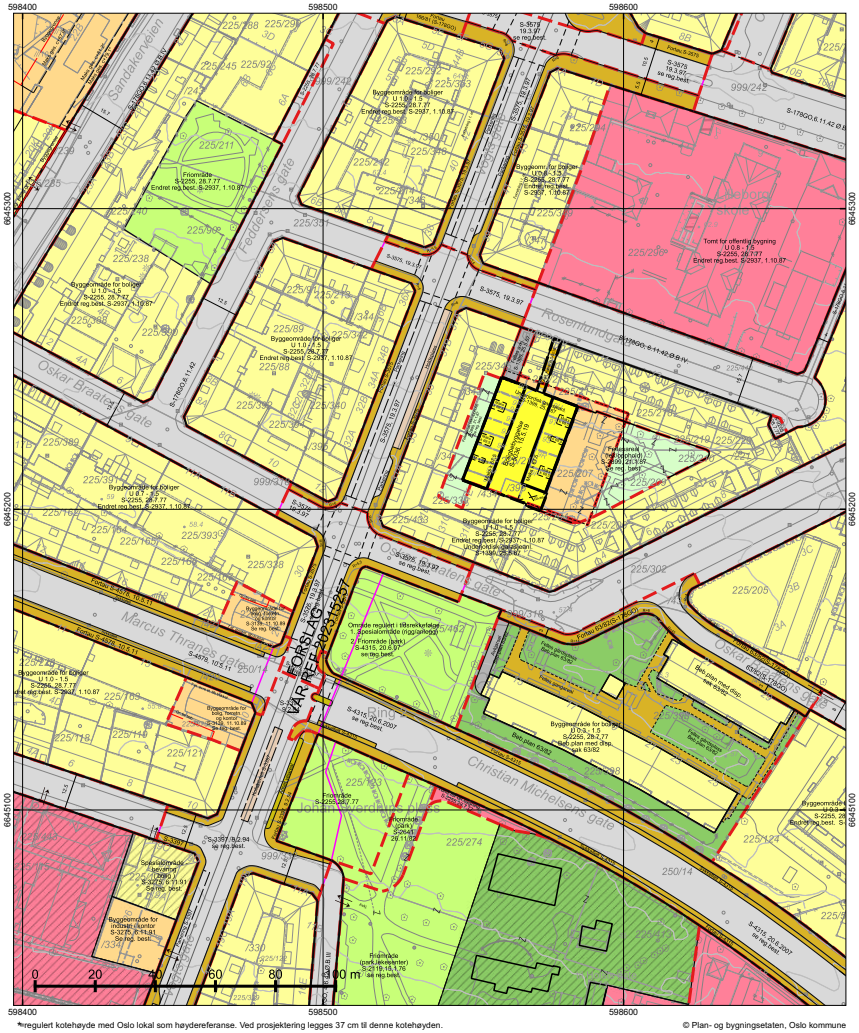
I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 11.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

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

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

Hvis sameiet ikke 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142654/ 86511690
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP
Adresse: VOGTS GATE 31B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/433

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

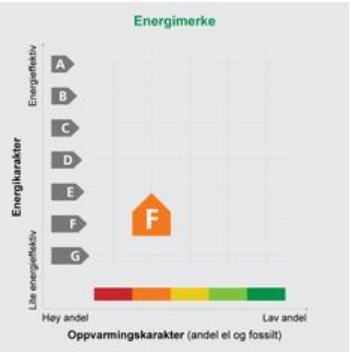
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vogts gate 31B
Postnr	0474
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	433
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-809729
Dato	31.08.2017



Eier	Anja Jørstad Rygh
Innmeldt av	Anja Jørstad Rygh

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 18-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vogts gate 31B 0474 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 433, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no