

Vogts gate 31B



Velkommen til

# Vogts gate 31B



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

# TORSHOV

## Klassisk og moderne hjørneleilighet m/peis, rosetter, stukkatur, god takhøyde og store vindusflater -Sentralt plassert

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 490 000,- |
| Fellesgjeld | 240 746,- |
| Omkostninger | 169 600,- |
| Totalpris | 6 900 346,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 940,- |
| BRA-i | 66 kvm |
| Totalt BRA | 73 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1892 |
| | |
| Megler | Sisilie Berg |
| Telefon | 916 67 905 |
| E-post | s.berg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- <b>Velkommen til Vogts gate 31B. En moderne og stilfull 3-roms hjørneleilighet med klassiske detaljer som rosetter, stukkatur, generøs takhøyde og store vindusflater. Fra stuen har du utsyn til parken rett utenfor, som gir rikelig med dagslys og en luftig, åpen følelse. Med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, kombinerer denne boligen en sentral beliggenhet med en rolig atmosfære i et sjarmerende og ettertraktet nabolag. Her bor du på Torshov, i skillet til Grünerløkka, med kort avstand til kultur, restauranter, utesteder samt tur- og parkområder.

- <li>Peis
- <li>Nye vinduer fra 2021
- <li>Rosetter og stukkatur
- <li>God takhøyde målt i stuen til 2,93m
- <li>Baderom med opplegg til vaskemaskin
- <li>Hyggelig bakgård med sittegrupper
- <li>Godt kollektivtilbud med buss og trikk

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 66 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 73 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entrè, gang, to soverom, stue/kjøkken.

Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

# Tyder




Plantegning.


KITCHEN STORIES


















BON APPÉTIT
SIMPLICITY




SIMPLICITY


ARRABBIATA
GOURMET



















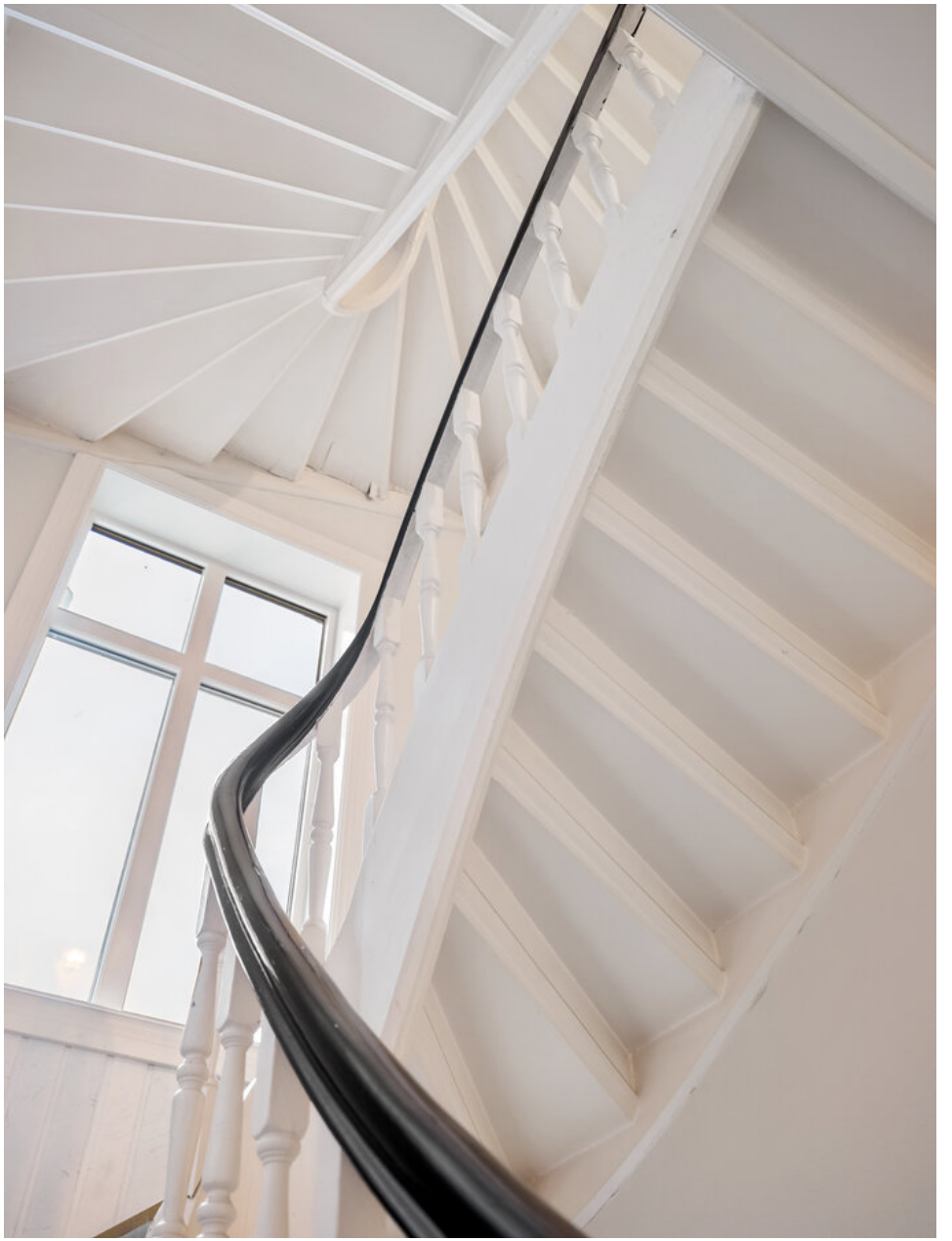















40
Sana
30



# Ditt nye nabolag!

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Øvre Grünerløkka, rett ved Hallénparken og med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter. Like ved finner du også Sofienbergparken og Olaf Ryes Plass, og hvis du går et par minutter ekstra kommer du til Kubaparken og Grünerhagen.

Grünerløkka er kjent for sitt yrende folkeliv og grønnelunger, samt kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo. Området har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er f.eks Südøst, Skaal, Delicatessen og Villa Paradiso. På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter.

Ringnes Park er like ved med pulserende gate- og uteliv rett utenfor. Her finner du alt du trenger i det daglige. Videre har du flotte turmuligheter langs Akerselva opp til Maridalsvannet. Trikkholdeplass rett utenfor (line 11, 12 og 13), og nærmeste bussholdeplass ligger også rett ved leiligheten (buss 20, 21 og 30).

Beliggenheten i Vogts gate 31B gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo på Blindern ligger kun en kort busstur unna, men Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.






BI


SORIA MORIA

# Vogts gate 31B

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 112 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** |

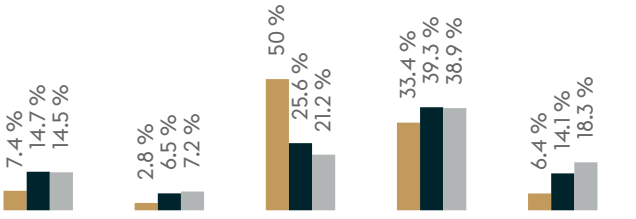
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **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

Informasjon

# Vogts gate 31B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0155/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Vogts gate 31B, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 433, snr 11 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selger
Acepilot AS

### Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
240 746,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 730 746,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
168 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 900 346,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 913 046,- (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
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entrè, gang, to soverom, stue/kjøkken.

Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 $m^2$

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, mellomgang, bad.
I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 3,5 $m^2$ og ca. 3 $m^2$.

Dette er en hjørneleilighet med en attraktiv intern beliggenhet. Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en innbydende atmosfære. Tidsriktige farge- og materialvalg er gjennomgående, og gir leiligheten et moderne og stilrent uttrykk. Sameiet har trivelige fellesområder i bakgården med sittegrupper og variert beplantning.

## Standard

En lys og innbydende leilighet i en boligblokk fra 1892. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår delikat og moderne. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Vesentlig oppdrageringer de siste årene:
2021: Alle innvendige overflater ble tatt, badet ble kosmetisk modernisert, ny kjøkkeninnredning, varmtvannsbereder og store deler av el.anlegget.
2021: Montering av nye vinduer.
2024: Montering av ny komfyrvakt.
2024: Montert ny avløpspumpe i kjøkkenet.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Leiligheten ligger i byggets andre etasje, og har adkomst via felles oppgang. Vel inne møter du en innbydende entré som gir et tidsmessig og godt førsteinntrykk av leiligheten.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter, og muligheter for å møblere i ulike soner. Flott rosett og stukkatur i taket gir et stilrent og klassisk uttrykk. Stuen har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en hyggelig atmosfære i rommet. Generøs takhøyde på ca. 3 meter. Stuen/spisestuen er i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. I stuen finner man

også en fin plassbygget elementpeis med glassdør, som varmer godt på kalde dager.

Bakgård:
Meget hyggelig låst bakgård med flott beplantning og felles sittegruppe under takoverbygg. Her kan utelivets gleder nytes i all slags vær.

Kjøkken:
Delikat og stilrent IKEA-kjøkken fra 2021. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med skapplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Kullfilterventilator på kjøkken.

Soverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom to er innredet med et garderobeskap, og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Lyst bad med delvis flislagte overflater og varmekabler i gulv. Sparklede/pussede og malte overflater for øvrig. Badet er innredet med servant, dusj med glassdører og vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin. Badet er ifølge eier pusset opp i 2007. Baderomet er i 2021 estetisk oppgradert/modernisert med maling, servantskap, nye kraner, regnfalls dusj, dusjdører og ny termostat til gulvvarme. Oppdriftsventilasjon med ventil på bad. Luftespalte i dør mot våtrom.

Mellomgang/omkledningsrom/hjemmekontor
Leiligheten har en praktisk mellomgang mellom begge soverommene som kan benyttes som et omkledningsrom eller hva med plassen du har savnet til hjemmekontor?

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulvoverflater er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Tak: Sparklet og malte plater/overlater. Malt trepanel i ett soverom. Eldre stukkatur og rosetter i stue/kjøkken, gang og ett soverom

VVS:
- Varmtvannsbereder på 134 liter, produsert i 2021. Berederen er montert i skap i ett soverom.
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i badet.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Avløpspumpe montert i kjøkkenet.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
- Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Diverse:
- Himlingshøyde i stue er målt til 2,93 meter.
- Himlingshøyde i entré er målt til 2,35 meter.

_____
Takstmannen gir følgende TG2:
Himling:

- Alder og slitasje på rosetter og stukkatur.

Ildsteder:
- Manglende ildfast plate.

Ventilasjon:
- Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad:
- Alder og slitasje.

Sanitær - bad:
- Manglende drensspalte fra innebygget sisterne.

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

## 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

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen rørleggerbedrift 23.02.2025 Lekkasje på innmat i innbygningssisterne som forårsaket kondens i fordelerskap på bad. Innmat tatt ut, renset og satt sammen igjen, men anbefaler å skifte inn og utløpsventil, samt trykkplate som ser ut til å ha noe knekte fester.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren -utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger - kabler og utstyr betryggende festet - alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet - kapslingsgraden ivaretatt - IP grad tilpasset omgivelsene - nødvendig markering av ledere utført - anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 21.09.2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen 03.08.2023 skifte av Solo lift avløpspumpe.

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)
Ja. Beskriv: Noe fukt i kjeller før 2021. Utbedret av sameiet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Ja, noe setningsskader etter byggearbeider. Mindre overflateflate skader som er utbedret.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Mindre vannlekkasje grunnet tett rør/ vaskemaskin i leiligheten over.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Vaktmestertjenester utsatt, trappevask

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

## Bygningssakkyndig

Stian Hedels

## Byggemåte

Boligblokk fra 1892 med grunnmur i granitt/tegl. Blokken har videre yttervegger i pusset og malt murverk, samt yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Trapper i trekonstruksjon.

Vinduer og dører:
- Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.
- Innvendige profilerte dører.

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

## Innbo og løsøre

Integrerte 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.

## Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.650 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 940,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 10.03.2025: kr. 4,939.86,- i mnd.

Herav:

Lån nr: 8398.72.08; Avdrag IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån): kr. 334.02,-

Lån nr: 8398.72.08; Renter IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån): kr. 496.00,-

Felleskostnader: kr. 50.00,-

Felleskostnader: kr. 146.00,-

Lån nr: 8398.71.57; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån): kr. 519.80,-

Lån nr: 8398.71.57; Renter IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån): kr. 373.03,-

Felleskostnader: kr. 3,021.00,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, styrets honorar, internett, vaktmester- og renholdstjenester, forretningsfører, revisjon, løpende vedlikehold/reparasjon, porttelefon (abonnement).

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4.939,86,- i mnd. Se punktet under felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm. ca. 11.650 kWh i året. Se punktet om energiforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 533 749,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 134 997,- pr. 2023
Ved hjelp av skatteetatens kalkulator er formuesverdi for primærbolig kr. 1.533.749,- og for sekundærbolig kr. 6.134.997,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme avvik.

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.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården, orgnr. 875670182

### 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
Norian Eiendomsforvaltning

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 240 746,- pr. 31.12.2024

Sameiets totale lån og vilkår:
Handelsbanken IN 8398.71.57987 (gammelt lån)
Lånenummer: 8398.71.57987
Rest lånebeløp: 2,314,465.00
Seksjonens restsaldo:
Innfrielsesdato: 10.10.2035
Gjeldende rente: 7.45%

Handelsbanken IN 8398.72.08530(nytt lån)
Lånenummer: 8398.72.08530
Rest lånebeløp: 1,840,489.00
Seksjonens restsaldo:
Innfrielsesdato: 10.12.2036
Gjeldende rente: 7.70%

Fellesgjeld på seksjonen pr. 31.12.2024: kr. 240.746,-

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om seksjonens restgjeld på boligselskapets lån.

### Fellesformue
Kr 16 501,- pr. 31.12.2024

### 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 bestemmelser om dyrehold i Husordensreglene.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90508548

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 523 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med sittegrupper.

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

### Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

### Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Øvre Grünerløkka, rett ved Hallénparken og med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter. Like ved finner du også Sofienbergparken og Olaf Ryes Plass, og hvis du går et par minutter ekstra kommer du til Kubaparken og Grünerhagen.

Grünerløkka er kjent for sitt yrende folkeliv og grønnelunger, samt kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo. Området har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er f.eks Südøst, Skaal, Delicatessen og Villa Paradiso. På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter.

Ringnes Park er like ved med pulserende gate- og uteliv rett utenfor. Her finner du alt du trenger i det daglige. Videre har du flotte turmuligheter langs Akerselva opp til Maridalsvannet. Trikkholdeplass rett utenfor (line 11, 12 og 13), og nærmeste bussholdeplass ligger også rett ved leiligheten (buss 20, 21 og 30).

Beliggenheten i Vogts gate 31B gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo på Blindern ligger kun en kort busstur unna, men Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus, innlevert 31.10.1890. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 30.04.1892, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av fem balkonger, datert 04.01.2022.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 31.10.2022.

De siste godkjent byggetegninger fremkommer av byggesak 198301438, datert 01.01.1983. Saken omhandlet rehabilitering og ominnredning, og det ble gitt byggetillatelse 17.10.1983. Senere er saken ferdigbesiktiget 02.02.1988. Saken ble henlagt uten ferdigattest 31.07.1989.

Det gjøres oppmerksom på at dagens plantegning fraviker fra opprinnelige tegninger. Rommet som i dag er beskrevet som soverom ved badet, er opprinnelig tegnet inn som kjøkken i byggetegningene - kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Badet er utvidet fra original tegning. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

### 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 etter S-2255. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
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
Saksnummer: 202462548 - Byggesak
Mottatt sak: 02.12.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Rosenlundgata 9 B - Påbygg og etablering av 15 boenheter, eksisterende bygningsskall bevares
Saksnummer: 202002741 - Byggesak
Mottatt sak: 14.02.2020
Status: Mottatt søknad om endring

Oskar Braatens gate 14 - Riving av garasje
Saksnummer: 202101714 - Byggesak
Mottatt sak: 29.01.2021
Status: Tillatelse gitt

Vogts gate 35 - Innsetting av to doble takvinduer
Saksnummer: 201505476 - Byggesak
Mottatt sak: 22.04.2015
Status: Tillatelse gitt

Marcus Thranes gate 13 - Montering av solceller på tak
Saksnummer: 202212556 - Byggesak
Mottatt sak: 30.08.2022
Status: Tillatelse gitt

Vogts gate 36 A - Bruksendring fra butikk til keramikkstudio og kontor, fasadeendringer og nytt ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 202451461 - Byggesak
Mottatt sak: 31.01.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Rosenlundgata 7 - Brudd på brannskille
Saksnummer: 202460482 - Byggesak
Mottatt sak: 03.10.2024
Status: Tillatelse gitt

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/433/11:
06.06.1988 - Dokumentnr: 37065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1877
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.

### Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## 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. 67 307,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.kr 3900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 156 917,- 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 13. mars 2025

## Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

## Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

# Vogts gate 31B

Tyder

# Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

## Vogts gate 31B, 0474 Oslo

Oppdragsnr: 10152

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Himling | Alder og slitasje på rosetter og stukkatur. |
| TG 2 | Ildsteder | Manglende ildfast plate. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Sanitær - bad | Manglende drensspalte fra innebygget sisterne. |

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | 4 | 0 | 0 |
| 2. etasje | 66 | 0 | 0 | 0 |
| Loft | | 3 | 0 | 0 |
| **Sum** | **66** | **7** | **0** | **0** |
| **Totalt bruksareal** | **73** | | | |

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 2. etasje | Bad, entrè, gang, to soverom, stue/kjøkken | | |
| Loft | | Ekstern bod | |



### Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

| Nivå | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | 66 | 0 | Bad, entrè, gang, to soverom, stue/kjøkken | |

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

**Byggeår**

1892

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

**Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/tegl.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Trapper i trekonstruksjon.
Felles brannvarslingssystem.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

**Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

**Tilhørende arealer**

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 3,5 m² og ca. 3 m².



## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2024 | Montert ny avløpspumpe i kjøkkenet. | Håndverker | Fremvist |
| 2024 | Montering av ny komfyrvakt. | Håndverker | Fremvist |
| 2021 | Montering av nye vinduer. | Håndverker | Ikke fremvist |
| 2021 | Generelt ble leiligheten pusset opp før vi kjøpte den. Alle innvendige overflater ble tatt, badet ble modernisert, ny kjøkkeninnredning, varmtvannsbereder og store deler av el.anlegget. | Håndverker | Ikke fremvist |

**Kommentar**

Montering av nye vinduer er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger innhentet fra saksinnsyn fra Oslo kommune sin hjemmeside, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken er flyttet ut i stue og det er etablert et ekstra soverom (mot bakgård)
- Bad er slått sammen med WC-rom.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.
Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Det er ikke registrert brannsikring mellom etasjeskillene. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.



Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1 *

Innvendige profilerte dører.

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

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1 *

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 7 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til ca. 9 mm.

Vurdering
Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

### Gulv — TG 1

Innvendige gulvoverflater er belagt med enstavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

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

### Himling — TG 1

Sparklet og malte plater/overlater.
Malt trepanel i ett soverom.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,93 meter.
Himlingshøyde i entré er målt til 2,35 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Det er registrert enkelte små riss i platekledninger. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

### Himling — TG 2

Eldre stukkatur og rosetter i stue/kjøkken, gang og ett soverom.



Vurdering
Det er registrert enkelte riss og noe slitne rosetter og stukkaturer.
Eier opplyser om at det har vært lekkasje fra 3.etasje som forårsaket skjolder i himling i ett soverom, dette skal bli utbedret før et salg.
TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

## Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feileluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

### Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

### Ildsteder — TG 2

Plassbygget elementpeis med glassdør i stuen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Avløpspumpe montert i kjøkkenet.
Stoppekran er lokalisert ved varmtvannsbereder,
Automatisk vannstopper i ved varmtvannsbereder. Sensor tilknyttet varmtvannsbereder er montert i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
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. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

## Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 134 liter, produsert i 2021. Berederen er montert i skap i ett soverom.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte i dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår i badet.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.



## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

## Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt er montert.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, ifølge eier.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Komfyrvakt og avløpspumpe ble montert ny i 2024.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

## Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007. Modernisert i 2021 med ny baderomsinnredning, sparklede/pussede overflater og sanitærinstallasjoner.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger i dusjsonen er flislagte. Sparklede/pussede og malte overflater for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsonen, det anbefales at disse utbedres.
Tg 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis), slitte flisfuger og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG IU

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 26.04.2024. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.



Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 10. mars 2025 |
| Selger/eier til stede | Ja, Representant Thomas Henriksen fra Acepilot AS. |
| Takstingeniør til stede | Stian Hedels |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Nei Selgers egenerklæringsskjema er ikke fremvist. |

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Adresse | Vogts gate 31B, 0474 Oslo |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | 301-225/433/0/11 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 523,2 m² |
| Hjemmelshaver | Acepilot AS. |
| Sameiebrøk | 82/1877 |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.



## FORUTSETNINGER

### Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Henriksen, Trond-Martin | 9578-5994-4-485540 | 2025-03-10 11:36:51 |

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
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0155/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vogts gate 31B, 0474 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Acepilot AS v/ Trond Martin Henriksen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: ukjent
Forsikret i: Fremtid

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Søstrene Larsen rørleggerbedrift 23.02.2025 Lekkasje på innmat i innbygningssisterne som forårsaket kondens i fordelerskap på bad. Innmat tatt ut, renset og satt sammen igjen, men anbefaler å skifte inn og utløpsventil, samt trykkplate som ser ut til å ha noe knekte fester.

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

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

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

**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, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Boligelektrikeren -utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger - kabler og utstyr betryggende festet - alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet - kapslingsgraden ivaretatt - IP grad tilpasset omgivelsene - nødvendig markering av ledere utført - anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 21.09.2024

**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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Søstrene Amundsen 03.08.2023 skifte av Solo lift avløpspumpe.

**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?**
Nei

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

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

**Beskriv:** Noe fukt i kjeller før 2021. Utbedret av sameiet.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Ja, noe setningsskader etter byggearbeider. Mindre overflateflate skader som er utbedret.

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

**Beskriv:** Mindre vannlekkasje grunnet tett rør/ vaskemaskin i leiligheten over.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Vaktmestertjenester utsatt, trappevask

**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: 14-0155/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Henriksen, Trond-Martin** | **2025-03-10** |

Identifikasjon

bankID Henriksen, Trond-Martin

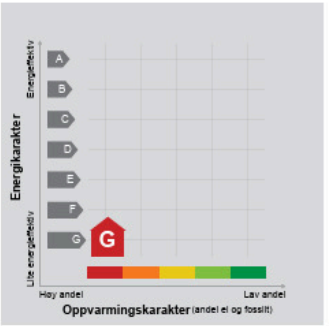
SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

enova

| | |
|---|---|
| Adresse | Vogts gate 31B |
| Postnummer | 0474 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 433 |
| Seksjonsnummer | 11 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80558511 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-91261 |
| Dato | 12.03.2025 |




**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.enova.no/energimerking.

## 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)

- **Redusér innetemperaturen**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

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.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1892 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 66 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

**Deres ref.:** 14-0155/25
**Vår ref.:** 616-1-11/8666
**Dato:** 10.03.2025

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Vogtsgt 31 Forgården.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| | |
|---|---|
| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Vogtsgt 31 Forgården** |
| Organisasjonsnummer: | 875670182 |
| Gårds- og bruksnummer: | 225 / 433 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 11 |
| Adresse: | Vogts gate 31B, 0474 OSLO |
| Eier/medeier: | Acepilot AS |



NORIAN

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Lån nr: 8398.72.08; Avdrag IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån) | 334.02 |
| Lån nr: 8398.72.08; Renter IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån) | 496.00 |
| Felleskostnader | 50.00 |
| Felleskostnader | 146.00 |
| Lån nr: 8398.71.57; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån) | 519.80 |
| Lån nr: 8398.71.57; Renter IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån) | 373.03 |
| Felleskostnader | 3,021.00 |
| | |
| **Totale felleskostnader per måned:** | **kr. 4,939.86** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

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

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:** | **kr. 240,746** |
| Andel formue pr. 31.12.2024: | kr. 16,501 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

| | |
|---|---|
| Långiver: | Handelsbanken IN 8398.71.57987 (gammelt lån) |
| Lånenummer: | 8398.71.57987 |
| Rest lånebeløp: | 2,314,465.00 |
| Innfrielsesdato: | 10.10.2035 |
| Gjeldende rente: | 7.45% |
| | |
| Långiver: | Handelsbanken IN 8398.72.08530(nytt lån) |
| Lånenummer: | 8398.72.08530 |
| Rest lånebeløp: | 1,840,489.00 |
| Innfrielsesdato: | 10.12.2036 |
| Gjeldende rente: | 7.70% |
| | |
| Långiver: | |
| Lånenummer: | |
| Rest lånebeløp: | |

NORIAN

| | |
|---|---|
| Innfrielsesdato: | |
| Gjeldende rente: | % |

## PRAKTISK INFORMASJON

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



NORIAN

## EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 10.03.2025: | kr. 0.00 |

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

NORIAN



NORIAN

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

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

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Hanna Margrete Høgset |
| Epost: | vogtsgt31@gmail.com |

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

## FORBEHOLD

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

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

## VEDLEGG

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

NORIAN

## EIERSKIFTEPROSESSEN

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



NORIAN

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Til sameierne** Oslo, 04.04.24

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET VOGTS GATE 31 FORGÅRDEN**

Ordinært sameiermøte avholdes **23.04.2024 kl 18.00**.

Sted: Lincoln Sports Bar, Vogts gate 43, Oslo.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
4. Styrets årsberetning 2023 (vedlegg 1)
5. Regnskap 2023 (vedlegg 2)
6. Budsjett 2024 (vedlegg 3)
7. Valg av styreleder, styremedlem, og varamedlem
8. Trappevask
9. Styrehonorar: Vedtak fra fjorårets årsmøte at lønn til styret bør indeksreguleres hvert år.
10. Vårdugnad blir onsdag 24. april kl 17.30.

Vi gjør oppmerksom på at det i møtet ikke vil være anledning til å behandle andre saker enn de som står på sakslisten i denne innkallingen.

Styret oppfordrer **alle seksjonseiere** å møte opp i møtet!

Velkommen!

Med vennlig hilsen

Robin Skog, styreleder

Vedlegg:
1. Styrets årsberetning 2022 (sak 4)
2. Regnskap 2022 (sak 5)
3. Budsjett 2023 (sak 6)
4. Husordensregler
5. Fullmakt



# Styrets årsrapport for 2023

**1. Virksomhetens art og sted**
Sameiet Vogts gate 31, Forgården (org.nr. 875 670 182) er et eierseksjonssameie med 25 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i Vogts gate 31 (gnr. 225, bnr. 433) i Oslo.

**2. Årsregnskapet – fortsatt drift**
Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultat i 2023, og stillingen ved utgangen av regnskapsåret. Det har i 2023 ikke skjedd endringer av overordnet eller strategisk betydning for sameiet. Styret kjenner ikke til forhold inntruffet etter regnskapsårets utgang som har betydning for vurdering av årsregnskapet. Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

**Økonomi:**
Årsregnskapet 2023 viser et resultat pr. 31.12.2023, negativt kr. 381.517,-. Justert for opplåning av lånekapitalen i 2023, er endringen av sameiet disponible midler negativt, kr. 110.915,-. Det negative resultatet og den negative endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig renovering av terrasser. Disponible saldo pr. 31.12.2023, kr. 245.210,65.

**3. Styrets arbeid**
Styrets medlemmer 2022-23 (valgt på årsmøte 25. april 2023): Elisabeth Olaussen, Miriam Figved og Louise Jansson. Caroline Rødvik ble valgt til varamedlem. Grunnet flytting hos tre av styrets medlemmer, ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i november, hvor Elisabeth Olaussen (styreleder) og Miriam Figved (styremedlem) gikk ut av styret. I det ekstraordinære årsmøtet ble Hanna Margrete Høgset valgt til styremedlem, og Robin Skog ble valgt til styreleder. Caroline Rødvik fortsatte i sin rolle som varamedlem ut sin styreperiode, men går nå av ved valg i årets årsmøte. Styremedlem Louise Jansson står også på valg. Grunnet flytting er det nødvendig å finne to erstattere, et styremedlem og ett varamedlem.

Styret har hatt 8 styremøter. Dette året trodde styret at det skulle bli et ganske behagelig arbeidsår, men det har vært et særs travelt og krevende år nok en gang.

Her er noen av sakene vi har jobbet med:

**Elektriker**
Juni 2023 besluttet styret å bruke Bergersen som sameiets låse- og elektrikerfirma. Styret har jobbet med å få et elektrikerfirma på plass, grunnet det store behovet for å fikse/rydde opp i el-skapet i oppgang A. Her har vi tidligere oppdaget at noen leiligheter har mer strøm inn enn andre, og at sikringer går selv ved lite forbruk av strøm. Det å få orden på det elektriske har derfor vært noe styret har høyt på prioriteringslisten. I februar 2024 hadde vi tilsyn fra Elvia som kom for å se på alt det elektriske i gården. Her kom det frem at vi dessverre har en del kritiske mangler og eksponerte komponenter i e-skapene som befinner seg i kjeller. Elektriker vil bli engasjert da styret er pliktig til å rette opp i avvik vi mottar i tilsynsrapporten fra Elvia. Oppgradering utover dette er noe som vil koste mye for sameiet, og må gjøres over tid.

**Restauranten**

Styret jobber fortsatt iherdig med å få til et godt samarbeid og gode rutiner som ikke påvirker beboerne i for stor grad. BFF åpnet restaurant 01.12.2022. I fjor høst ble det bekreftet at disse skulle legge ned, og ny restaurant skulle inn. Restaurant Bente er nå i full drift og det virker å gå tilsynelatende bra. Utvidet søppelrom er nå på plass, men vi opplever beklageligvis fortsatt noen utfordringer i forbindelse med søppelhåndtering. Styret jobber sporadisk i samråd med styret i Bakgården rundt dette. Utover dette har det vært noen konflikter i forbindelse med støy, hvor styret har kommunisert med både Urban Jungle og eier av restauranten.

**Vannlekkasje fra loft i oppg. A**
I januar 2023 oppdaget vi vannlekkasje fra takterrassen i oppg. A. Det resulterte i at to leiligheter i 3 etg fikk lekkasje i tak og vegger. Årsaken var muligens på grunn av utett membran og manglende vedlikehold (men ifølge Gjensidige var årsaken usikker). Det er sameiets ansvar (via styret) å utbedre slike skader.

Flere rapporter ble utarbeidet av ingeniør Knut Steinland (Mycoteam) som styret måtte forholde seg til for å få tak i kvalifiserte arbeidere for riktig oppbygging av terrassen. Terrassen ble derfor pigget opp, treverk ble erstattet med nytt der det var råteskader, og ny membran ble lagt. Taket i de to berørte leilighetene ble også rehabilitert.

Bad&Flis AS, som styret engasjerte i mai for å fullføre jobben, slo seg dessverre konkurs i september uten forvarsel av noe slag. Da ble det en meget intens og krevende periode/prosess for styret, men mest av alt for berørte beboere som ikke kunne bo hjemme i flere måneder. Etter mange anbud ute på blant annet Byggstart, klarte styret å finne Regiec Bygg AS som gjorde en god og rask jobb med å bygge hele terrassen opp fra grunnen av. Styret så seg nødt til å ta opp kr 500.000 i lån for å få ferdigstilt prosjektet.

Daværende styreleder, Elisabeth Olaussen, jobbet iherdig med å løse prosjektet før hun gikk ut av styret, og klarte å ferdigstille prosjektet i slutten av oktober.

**Vannlekkasje fra loft i oppg. B**

I januar ble det oppdaget en vannlekkasje på badet i en seksjon tredje etasje fra takterrassen til loftsleilighetene, som oppsto som følge av at frosne og sprukne rør på de kaldeste dagene. Dette førte igjen til at vannet frøs på innsiden av rørene og vannet ikke kom seg ned, og det ble flytende på balkongene. Rørleggerne som har gjort undersøkelsene både på balkongene, bad og i konstruksjon kommer fra henholdsvis Kaph Entreprenør AS og Lekkasjesøkeren AS.

I etterkant har styret opprettet en forsikringssak hos Gjensidige for utbedring av rør og balkong, i tillegg til å i samråd med elektriker få lagt inn termostatstyrte varmekabler for å unngå at dette skjer igjen. Denne er fortsatt under behandling.

Etter undersøkelser fra to rørleggerbedrifter både kort tid etter skaden ble oppdaget og i april ble det konkludert med at membranen under flisene på balkongene i fjerde etasje er ødelagt, og dette vil undersøkes nærmere fortløpende for å utbedre skadene.

Når man har fått tatt opp flisene og undersøkt om det har oppstått fuktskader i konstruksjonen vil det tas en beslutning om hvilke tiltak som må gjøres.

**Frosne rør i C og D**

I starten av januar var det en periode med uvanlig kald temperatur. Det førte til at enkelte seksjoner i oppgang C og D periodevis, og enkelte over flere dager, var uten vann på grunn av frosne vannrør. Rørlegger måtte til for å lokalisere frysepunktet. Med skift i været og oppvarming i seksjonene, kom vannet tilbake.

Viktig at det i fremtidige kuldeperioder holdes godt og varmt inne i seksjonene, og at man eventuelt skrur av vannet til sin seksjon hvis man er vekk eller passer på å la vannet renne regelmessig.

**Ventilasjonstrykk**

Restauranten meldte om at det seiv inn røyk/aske via en feieluke. Dette var også i kuldeperioden i desember og januar. Vaktmester målte trykk og konstaterte at det var undertrykk i restauranten. Det er sannsynlig at det pga. kuldeperioden var mindre lufting inn til restauranten. Med de kraftige kjøkkenviftene bli luften sugd ut av restauranten, som

trekker luft inn gjennom feieluka. Styret kom frem til at restauranten/Urban Jungle kunne vurdere eventuelle tiltak selv på egen bekostning, da årsaken er det kraftige avtrekket på kjøkkenet.

**Trappevask**

Nok et kostnadskutt som ble vedtatt i fjor, var trappevasken. Vaskelister er blitt hengt opp i oppgangene, og det har blitt informert tydelig både til beboere og seksjonseiere - i oppgangene og per mail. Vi ser i dag at trappevasken fungerer godt noen steder, men andre steder fungerer den ikke i det hele tatt. Vi er derfor nødt til å ta opp trappevasken på nytt i det kommende årsmøtet.

**Boder i kjeller og på loft**

Styret har jobbet med å kartlegge hvem som disponerer hvilke boder i kjeller og på loft. Omfattende arbeid, da flere seg i mellom har byttet boder på tvers av hverandre. I den forbindelse har styret henvendt seg til seksjonseiere. Noen seksjonseiere har vært behjelpelige og fulgt opp, men vi har enda ikke fullverdig oversikt. Det vi vet er at alle boder blir disponert i dag, og det ser ut som det meste stemmer. Vi minner alle om å være nøye med å låse, samt markere sin bod.

**Brannsikkerhet**

Kontroll i leiligheter, fellesareal og bedriftslokaler ble gjort i 17. oktober 2023 av Firesafe. Denne gangen gikk de ikke inn i leilighetene, men satte på alarmen og sjekket fra utsiden. Alarmen fungerer tilfredsstillende. Styret ber alle beboere om å bruke vifte/lufte når mat lages, sånn at alarmen ikke går til alle døgnets tider!

**Rotter i kjeller, søppelrom og gårdsrom**

Pelias gjør sine regelmessige vurderinger (de har kontroll hver 3. mnd.) og gir styret tilbakemeldinger på hva som må gjøres for å fortsatt holde rotter unna vår gård. Tiltakene har så langt fungert og det er nå rottefritt i kjeller.

Det har blitt observert rotter ute i gården etter at restauranten har åpnet, men det er blitt bedre etter at søppelskuret ble ferdigstilt. Styret minner om viktigheten i å *aldri* sette søppel og avfall igjen på bakken.

Et annet problem den siste tiden er hva som blir kastet. Styret har hengt opp oppklarende informasjon om hvor resirkulerbart avfall, som glass, metall og papp, skal kastes.

**Kjeller**

Det har ikke vært vanninnsig i kjelleren dette året, unntatt i forbindelse med ekstremværet Hans i august, i oppgang B. Likevel bør kvadraten mellom E og D støpes om for å unngå vannansamling i framtida samt legge takrenner i bakken. Denne jobben har stoppet opp da bakgården (E) ikke har vært interessert i å betale for sin del av kostnadene for denne jobben.

**Bakgården**

Det ble opprettet en Bakgård Komite i 2020 for å utbedre fellesområdet samt gjøre div. jobber på dugnad slik at vi får en hyggeligere bakgård. Denne komiteen eksisterer ennå, så her kan flere bli med. Da treet i bakgården ikke har blitt beskåret siden mai 2022, har vi bestilt klipping av dette i april 2024, etter anbefaling av han som klipte det sist.

**Dugnad**

Denne perioden har vi hatt to dugnader, en i mai og en i oktober. Oppmøtet var bedre enn i fjor og arbeidet gikk raskt unna. Vi håper på enda bedre oppmøte neste gang!

**HMS**

HMS-håndboka ble oppdatert og utsendt til alle seksjonseiere i slutten av oktober. I håndboka er alle rutiner for internkontroll beskrevet. Et av elementene er et egenkontrollskjema som skal fylles ut av eierne/beboerne årlig. Også i år er det mange som ikke har levert dette skjemaet.

Styret ber om at eierne leverer dette skjemaet hvert år - innen fristen.

Svarene som er levert tyder på at sikringstiltak og kontrollrutiner er tilfredsstillende.

**4. Arbeidsmiljø**

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

**5. Ytre miljø**

Sameiets virksomhet har ingen negativ påvirkning på det ytre miljø, og styret har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Oslo, 09.04.2024

| | | |
|---|---|---|
| Robin Skog | Hanna Margrete Høgset | Louise Jansson |
| styreleder | styremedlem | styremedlem |

# Sameiet Vogtsgt 31 Forgården
# 2023

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

## Årsregnskap for Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 1 393 144 | 1 203 224 | 1 346 911 | 1 411 347 |
| Andre inntekter | | 0 | 501 405 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | 1 | **1 393 144** | **1 704 629** | **1 346 911** | **1 411 347** |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 114 100 | 79 870 | 114 100 | 114 100 |
| Vaktmestertjeneste | | 46 505 | 51 736 | 47 200 | 56 818 |
| Renhold | | 34 406 | 61 633 | 60 850 | 0 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 83 574 | 86 206 | 92 300 | 64 603 |
| Kommunale avgifter | | 212 309 | 179 509 | 206 400 | 252 659 |
| Strøm og nettleie | | 14 663 | 11 041 | 14 100 | 14 900 |
| Andre driftskostnader | 3 | 7 564 | 21 137 | 10 000 | 7 900 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 692 045 | 2 067 176 | 60 000 | 30 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 94 671 | 82 362 | 88 300 | 93 792 |
| Serviceavtaler | 3 | 21 999 | 17 876 | 12 800 | 22 378 |
| Forsikringer | | 143 985 | 126 969 | 142 300 | 174 133 |
| Andre kostnader | 3 | 53 746 | 42 915 | 37 640 | 43 539 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **1 519 565** | **2 828 431** | **885 990** | **874 822** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **-126 421** | **-1 123 801** | **460 921** | **536 525** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **-126 421** | **-1 123 801** | **460 921** | **536 525** |
| Finansinntekter | | 11 594 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 266 690 | 189 801 | 208 768 | 308 465 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-255 096** | **-189 801** | **-208 768** | **-308 465** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-381 517** | **-1 313 602** | **252 153** | **228 060** |
| **Resultat** | | **-381 517** | **-1 313 602** | **252 153** | **228 060** |
| **Overført til udekket tap** | | **-381 517** | **0** | **0** | **0** |
| **Overført annen egenkapital** | | **0** | **-1 313 602** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **-381 517** | **-1 313 602** | **0** | **0** |

Document ID: 651a14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a



## Balanse

### Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 38 000 | 15 394 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 202 786 | 168 712 |
| **Sum fordringer** | | **240 786** | **184 106** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 245 211 | 452 056 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | 485 997 | 636 162 |
| **SUM EIENDELER** | | **485 997** | **636 162** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen opptjent egenkapital | | -3 773 424 | -3 391 908 |
| Udisponert resultat | | 0 | 0 |
| **Sum opptjent egenkapital** | 5 | -3 773 424 | -3 391 908 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 773 424** | **-3 391 908** |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 4 164 020 | 3 893 418 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **4 164 020** | **3 893 418** |
| Leverandørgjeld | | 68 941 | 96 438 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 460 | 38 214 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **95 401** | **134 652** |
| **SUM GJELD** | | **4 259 421** | **4 028 070** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **485 997** | **636 162** |

OSLO,
Styret for Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

| | | |
|---|---|---|
| Robin Skog | Hanna Margrete Høgset | Ellinor Louise Jansson |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

Document ID: 651a14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

# Disponible midler

## Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **501 510** | **2 383 169** |
| ***B. Endringer i disponible midler:*** | | |
| Årets resultat (Se resultatregnskap) | -381 517 | -1 313 602 |
| Endring langsiktige lån | 270 602 | -568 056 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-110 915** | **-1 881 658** |
| **C. Disponible midler pr. 31.12.** | **390 596** | **501 510** |

**Spesifikasjon av disponible midler**

| | | |
|---|---|---|
| Kortsiktige fordringer | 240 786 | 184 106 |
| Kontanter og Bank | 245 211 | 452 056 |
| **Omløpsmidler** | **485 997** | **636 162** |
| Kortsiktig gjeld | -95 401 | -134 652 |
| **Disponible midler** | **390 596** | **501 510** |

Document ID: 651a14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a



## 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: 651a14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

**Note 1 Driftsinntekter**

| | 2023 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 847 956 |
| Fakturert renter og avdrag | 496 132 |
| Fakturert renhold | 49 056 |
| **Sum driftsinntekter** | **1 393 144** |

**Note 2 Lønnskostnader**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 100 000 | 70 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 14 100 | 9 870 |
| **Sum lønnskostnader** | **114 100** | **79 870** |

**Note 3 Driftskostnader**

Andre driftskostnader

| | 2023 |
|---|---|
| Andre driftskostnader eiendom | 7 564 |
| **Sum andre driftskostnader** | **7 564** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning | 67 237 |
| Reparasjon av balkong og terrasser – Regiec Bygg AS | 257 988 |
| Rep. og vedlikehold bygning - Bad og Flis Concept Store AS | 349 447 |
| Rep. og vedlikehold vann og kloakk | 5 435 |
| Egenandel forsikring | 10 000 |
| Rep. og vedlikehold annet | 1 938 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **692 045** |

Eksterne tjenester

| | 2023 |
|---|---|
| Honorar for revisjon | 10 000 |
| Andre konsulenthonorarer | 8 026 |
| Forretningsførsel og regnskap | 74 796 |
| Annen fremmed tjeneste | 1 849 |
| **Sum eksterne tjenester** | **94 671** |

Serviceavtaler

| | 2023 |
|---|---|
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 9 725 |
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | 12 274 |
| **Sum serviceavtaler** | **21 999** |

Andre kostnader

| | 2023 |
|---|---|
| Leie container | 8 610 |
| Annen leiekostnad | 27 194 |
| Kontorrekvisita | 908 |
| Lisens og systemkostnader | 11 225 |
| Kontingent | 1 990 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 928 |
| Øreavrunding | 11 |
| Tap på fordringer | 385 |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | 495 |
| **Sum andre kostnader** | **53 746** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2023 |
|---|---|
| Driftskonto | 245 211 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| **Saldo per 31.12.** | **245 211** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

**Note 5 Negativ egenkapital**

| | Annen EK | Sum |
|---|---|---|
| Saldo 01.01. | -3 391 908 | **-3 391 908** |
| Årsresultat | -381 517 | **-381 517** |
| **Saldo 31.12.** | **-3 773 424** | **-3 773 424** |

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 feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a
Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

**Note 6 Langsiktig gjeld**

| **Lån 8398.71.57987** | **2023** |
|---|---|
| Opprinnelig lånesum | 3 100 000 |
| Restlån per 01.01. | 2 067 703 |
| Nedbetalt i år | 125 866 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **1 941 837** |

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

| **Lån 8398.72.08530** | **2023** |
|---|---|
| Opprinnelig lånesum | 2 081 451 |
| Restlån per 01.01. | 1 825 715 |
| Nedbetalt i år | 98 861 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **1 726 854** |

Låntype:Annuitet
Innfrielse:10.12.2036
Renter:7,2%

| **Lån 8398.72.24234** | **2023** |
|---|---|
| Opprinnelig lånesum | 500 000 |
| Restlån per 01.01. | 500 000 |
| Nedbetalt i år | 4 671 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **495 329** |

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

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 4 164 020,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 218 501,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

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: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

2024-04-08 18:33:14 UTC+00:00
**Ellinor Louise Jansson**
bankID
NO BankID - 2c834c75-0cf0-423f-9267-c3ff31dbeea5

2024-04-08 18:46:28 UTC+00:00
**Robin Skog**
bankID
NO BankID - 1d79e1fe-da19-47f3-875b-b9478eb30882

2024-04-09 08:58:11 UTC+00:00
**Hanna Margrete Høgset**
bankID
NO BankID - 31f197bf-5476-41e7-ab15-a4daa0291192

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7cf1ae3a

## Budsjett 2024

NORIAN

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

**Utarbeidet for:** Sameiet Vogtsgt 31 Forgården
**Utarbeidet av:** Ørjan
**Utarbeidet dato:** 08.04.2024

| Kontonavn | Budsjett 2023 | Estimert resultat 2023 | Foreslått budsjett 2024 | Styrets korrigerte budsjettall 2024 | Styrets reviderte budsjett 2024 | Kommentarer fra forvalter | Kommentarer fra styret |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 848 971 | 847 356 | 847 356 | | 847 356 | | |
| Fakturert renhold avg fritt | 49 056 | 49 056 | 49 056 | | 49 056 | | |
| Fakturert ekstrainnbetaling | - | - | - | | - | Planlagte ekstraordinære felleskostnader | |
| Fakturerte renter og avdrag 1 | - | - | 37 724 | | 37 724 | | |
| Fakturerte renter og avdrag 2 | - | - | 18 886 | | 18 886 | | |
| Fakturerte renter og avdrag 3 | 111 603 | 120 755 | 80 832 | | 80 832 | | |
| Fakturerte renter og avdrag 4 | 134 403 | 105 257 | 129 952 | | 129 952 | | |
| Fakturerte renter og avdrag 5 (IN-lån) | 97 165 | 135 763 | 140 789 | | 140 789 | | |
| Fakturerte renter og avdrag 6 (IN-lån) | 105 623 | 134 357 | 106 752 | | 106 752 | | |
| **Sum driftsinntekter** | **1 346 911** | **1 393 144** | **1 411 347** | - | **1 411 347** | | |
| **Sum inntekter** | **1 346 911** | **1 393 144** | **1 411 347** | - | **1 411 347** | | |
| Styrehonorar | 100 000 | 100 000 | 100 000 | | 100 000 | Beløpet styret foreslår til årsmøte/GF | |
| Arbeidsgiveravgift | 14 100 | 14 100 | 14 100 | | 14 100 | 14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk | |
| **Sum lønn og andre personalkostnader** | **114 100** | **114 100** | **114 100** | - | **114 100** | | |
| Vaktmestertjeneste | 47 200 | 46 505 | 56 818 | | 56 818 | | |
| **Vaktmestertjeneste** | **47 200** | **46 505** | **56 818** | | **56 818** | | |
| Renhold | 60 850 | 34 406 | - | | - | | |
| **Renhold** | **60 850** | **34 406** | - | | - | | |
| Kabel-TV/Bredbånd | 92 300 | 83 574 | 64 603 | | 64 603 | | |
| **Kabel-TV/Bredbånd** | **92 300** | **83 574** | **64 603** | - | **64 603** | | |
| Kommunale avgifter | 206 400 | 212 309 | 252 659 | | 252 659 | | |
| **Kommunale avgifter** | **206 400** | **212 309** | **252 659** | - | **252 659** | | |
| Strøm og nettleie | 14 100 | 14 663 | 14 900 | | 14 900 | Forutsetning for kostnadsøkningen er basert på generell KPI | |
| **Strøm og nettleie** | **14 100** | **14 663** | **14 900** | - | **14 900** | | |
| Andre driftskostnader eiendom | 10 000 | 7 564 | 7 900 | | 7 900 | Diverse løpende kostnader boligselskaper har. | |
| **Andre driftskostnader** | **10 000** | **7 564** | **7 900** | - | **7 900** | | |
| Leie container | 10 000 | 8 610 | 9 000 | | 9 000 | | |
| Annen leiekostnad | 11 100 | 27 194 | 11 551 | | 11 551 | | |
| Rep. og vedlikehold bygninger | 50 000 | 674 671 | 30 000 | | 30 000 | Standard løpende drift og vedlikehold | |
| Rep. og vedlikehold el.anlegg | - | 0 | - | | - | | |
| Rep. og vedlikehold vann og kloakk | - | 5 435 | - | | - | | |
| Rep. og vedlikehold utearealer | 10 000 | - | - | | - | | |
| Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt | - | - | - | | - | Større og planlagte vedlikeholdsprosjekter | |
| Egenandel forsikring | - | 10 000 | - | | - | | |
| Rep- og vedlikehold annet | - | 1 938 | - | | - | | |
| **Reparasjon og vedlikehold** | **81 100** | **727 849** | **50 551** | - | **50 551** | | |
| Honorar revisjon | 8 900 | 10 000 | 10 400 | | 10 400 | | |
| Andre konsulenthonorarer | - | 8 026 | 3 000 | | 3 000 | Inkluderer tjenester som ikke inngår i kontrakt, eks. varsling, arbeid med årsmøte og innsending av regnskap. | |
| Forretningsførsel og regnskap | 78 000 | 74 796 | 78 392 | | 78 392 | | |
| Lignингsoppgjører | - | - | - | | - | | |
| Annen fremmed tjeneste | 1 400 | 1 849 | 2 000 | | 2 000 | | |
| **Eksterne tjenester** | **88 300** | **94 671** | **93 792** | - | **93 792** | | |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 12 800 | 9 725 | 9 978 | | 9 978 | | |
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | - | 12 274 | 12 400 | | 12 400 | | |
| **Serviceavtaler** | **12 800** | **21 999** | **22 378** | - | **22 378** | | |
| Forsikringspremie | 142 300 | 143 985 | 174 133 | | 174 133 | | |
| **Forsikringer** | **142 300** | **143 985** | **174 133** | - | **174 133** | | |
| Kontorrekvisita | - | 908 | - | | - | | |
| Trykksaker | - | - | - | | - | | |
| Kurs | - | - | 1 000 | | 1 000 | | |
| Lisens og systemkostnader | 11 300 | 11 225 | 11 788 | | 11 788 | | |
| Kontingent, ikke fradragsberettiget | 2 000 | 1 990 | 2 100 | | 2 100 | | |
| Møtekostnader - årsmøter/styremøter | - | - | 5 000 | | 5 000 | Fast møtekostnad, årlig møte | |
| Bank- og kortgebyrer | 3 240 | 2 928 | 3 100 | | 3 100 | | |
| Øreavrunding | - | 11 | - | | - | | |
| Tap på fordringer | - | 385 | - | | - | | |
| Kostnader fra inkassoselskap | | 496 | | | | | |
| **Andre kostnader** | **16 540** | **17 942** | **22 988** | - | **22 988** | | |
| **Sum Driftskostnader** | **885 990** | **1 519 565** | **874 822** | - | **874 822** | | |
| **Sum Driftsresultat** | **460 921** | **-126 421** | **536 525** | - | **536 525** | | |
| Annen finansinntekt | - | 11 594 | - | | - | Utbytter og lignende budsjetteres ikke. | |

| Kontonavn | Budsjett 2023 | Estimert resultat 2023 | Foreslått budsjett 2024 | Styrets korrigerte budsjettall 2024 | Styrets reviderte budsjett 2024 | Kommentarer fra forvalter | Kommentarer fra styret |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sum finansinntekter** | - | **11 594** | - | - | - | | |
| Rentekostnader lån 1 | 97 165 | 105 656 | 129 952 | | 129 952 | | |
| Rentekostnader lån 2 | 111 603 | 144 190 | 140 789 | | 140 789 | | |
| Rentekostnader lån 3 | - | 11 844 | 37 724 | | 37 724 | | |
| Annen finanskostnad | - | 5 000 | - | | | | |
| **Sum finanskostnader** | **208 768** | **266 690** | **308 465** | - | **308 465** | | |
| **Netto finansposter** | **-208 768** | **-255 096** | **-308 465** | - | **-308 465** | | |
| **Resultat** | **252 153** | **-381 517** | **228 060** | - | **228 060** | | |
| **Avdrag på lån** | 240 116 | -270 602 | 206 470 | | 206 470 | Avdrag som påvirker likviditeten for kommende år. | |
| **Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*** | **12 037** | **-110 915** | **21 590** | - | **21 590** | | |



**Sameiet Vogts gate 31 Forgården**

**Fullmakt**

Undertegnede (blokkbokstaver) _____

i seksjon nr _____ gir herved _____
(Navn med store bokstaver)

fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøtet 23. april 2024.

Oslo, _____ 2024, _____
Underskrift seksjonseier

# Protokoll for ordinært årsmøte 2024
# i Sameiet Vogtsgt 31 Forgården org.nr. 875670182

| | |
|---|---|
| Møtedato: | tirsdag, 23. april 2024 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18:00 |
| Møtested: | Lincoln Pub, Vogts gate |
| Tilstede fra forretningsfører: | Roy Røisland |
| Møtet ble åpnet av: | Styreleder |

1. **Konstituering**

   **1.1. Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Roy Røisland v/Norian foreslått.
   **Vedtak:** Godkjent

   **1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
   Som protokollfører ble Roy Røisland v/Norian foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble Robin Skog foreslått.
   **Vedtak**: Godkjent

   **1.3. Registrering av stemmeberettigede**
   4 seksjonseiere
   1 fullmakter
   Totalt 5 stemmer
   **Vedtak:** Godkjent

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

2. **Styrets årsrapport for 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

   **Vedtak:** Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2023**
   Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

   **Vedtak:** Godkjent

4. **Budsjett for 2024**
   Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

   **Vedtak:** Tatt til orientering

Document ID: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d8645caf8



5. **Godtgjørelse til styret**
   Det ble foreslått honorar til styret på kr. 104 000,- for den gjennomførte styreperioden. Dette beløpet er inklusiv KPI-økning med indeks fra oktober 2023.Styret fordeler honoraret internt.

   **Vedtak:** Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

**Styret har i siste styreperiode bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Robin Skog | På valg: 2024 |
| Styremedlem | Hanna Margrete Høgset | På valg: 2024 |
| Styremedlem | Ellinor Louise Jansson | På valg: 2025 |
| Varamedlem | Caroline Rødvik | På valg: 2024 |

Valg:
Det skal velges ny styreleder, et styremedlem og et varamedlem.

*Hanna Margrete Høgset stilte som kandidat til styreleder og hennes verv må dermed erstattes.*

Valgt som styreleder ble: Hanna Margrete Høgset for 1 år
Valgt som styremedlem ble: Louise (til ut juni 2024 grunnet flytting) og Sigurd Jakobsen for 1 år
Valgt som varamedlem ble: Robin Skog for 1 år

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Hanna Margrete Høgset | På valg: 2025 |
| Styremedlem: | Ellinor Louise Jansson | På valg: 2024 (juni) |
| Styremedlem: | Sigurd Jakobsen | På valg: 2025 |
| Varamedlem: | Robin Skog | På valg: 2025 |

**Vedtak:** Godkjent

Document ID: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d8645caf8

## 7. Innkomne saker

### 7.1 Trappevask

Forslagsstiller: Styret

Saken:
Trappevaskordningen i dag fungerer ikke optimalt og styret vil derfor innhente tilbud på tilbydere av trappevask og gjøre en avtale med firma for utførelse av dette. Informasjon kommer fra styret når dette er klart.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt av årsmøtet. Forslag godkjent.

Møtet ble avsluttet klokken 18:40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

| **Møteleder:** | **Protokollvitne:** |
|---|---|
| Navn: Roy Røisland | Navn: Robin Skog |

Document ID: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d8645caf8



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: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d8645caf8

2024-04-24 08:44:30 UTC+00:00
**Robin Skog**

bankID

NO BankID • 184a949f-3b89-4ed3-927a-9dc393bdef5c

2024-04-24 08:54:04 UTC+00:00
**Roy Røisland**

bankID

NO BankID • 63685d05-8860-4cac-a3f8-b9e95f243dce

Document ID: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d86f45caf8

## 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.

**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.

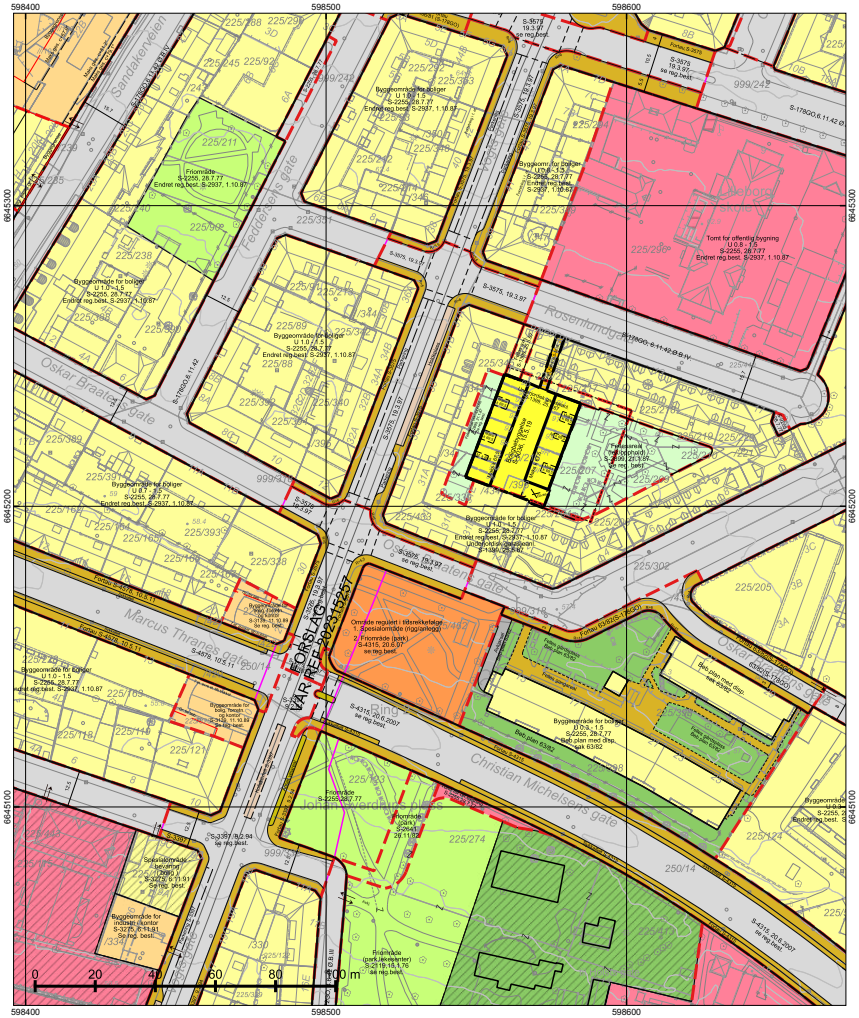
Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

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.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 327699/ 86507164
Deres ref.: 41553/ ALTN@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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

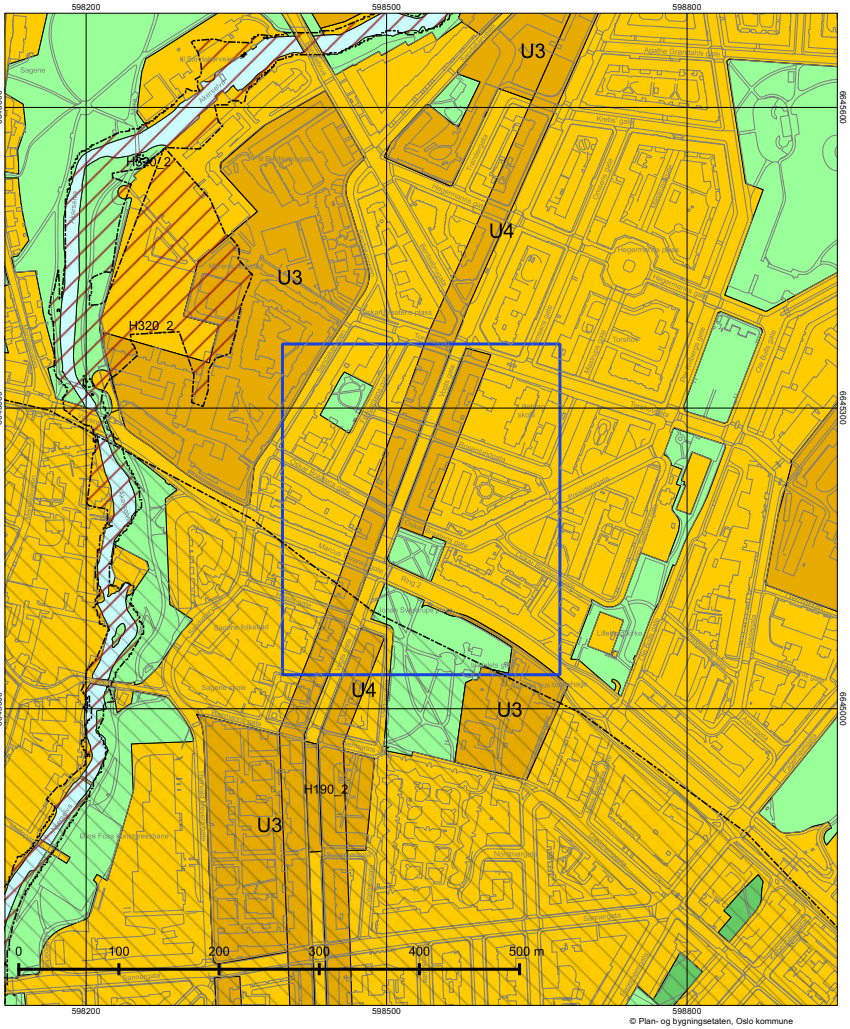
Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 327699/ 86507164
Deres ref.: 41553/ ALTN@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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327699/86507164
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

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

Adresse: VOGTS GATE 31 A-D
Tiltakshaver: SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 225/433/0/0
Søker: absolutt arkitektur as
Tiltaksart: Fasadeendring

# Ferdigattest - Vogts gate 31 A-D

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

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109264 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Fasade utsnitt nord og øst | A3310 | 31.05.2021 | 1/11 |

## Klagefristen er tre uker

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

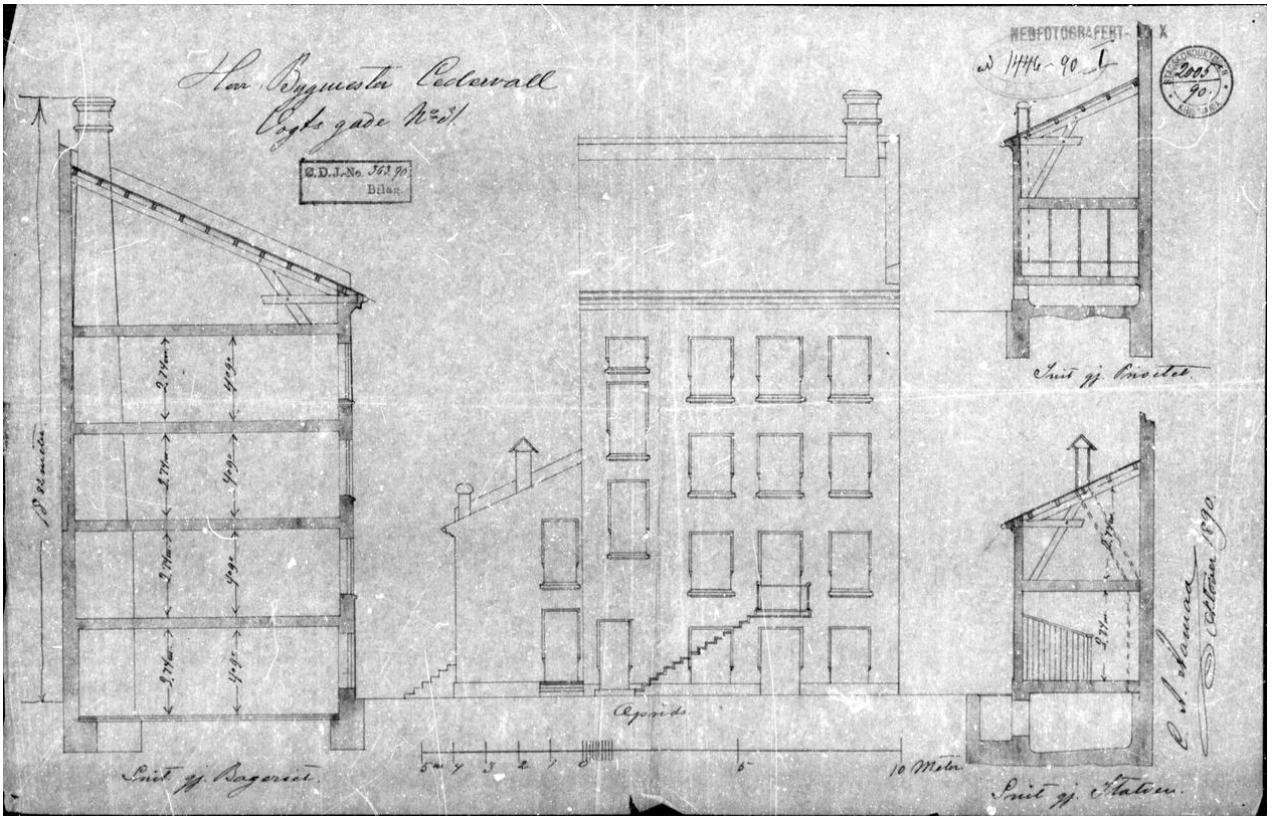


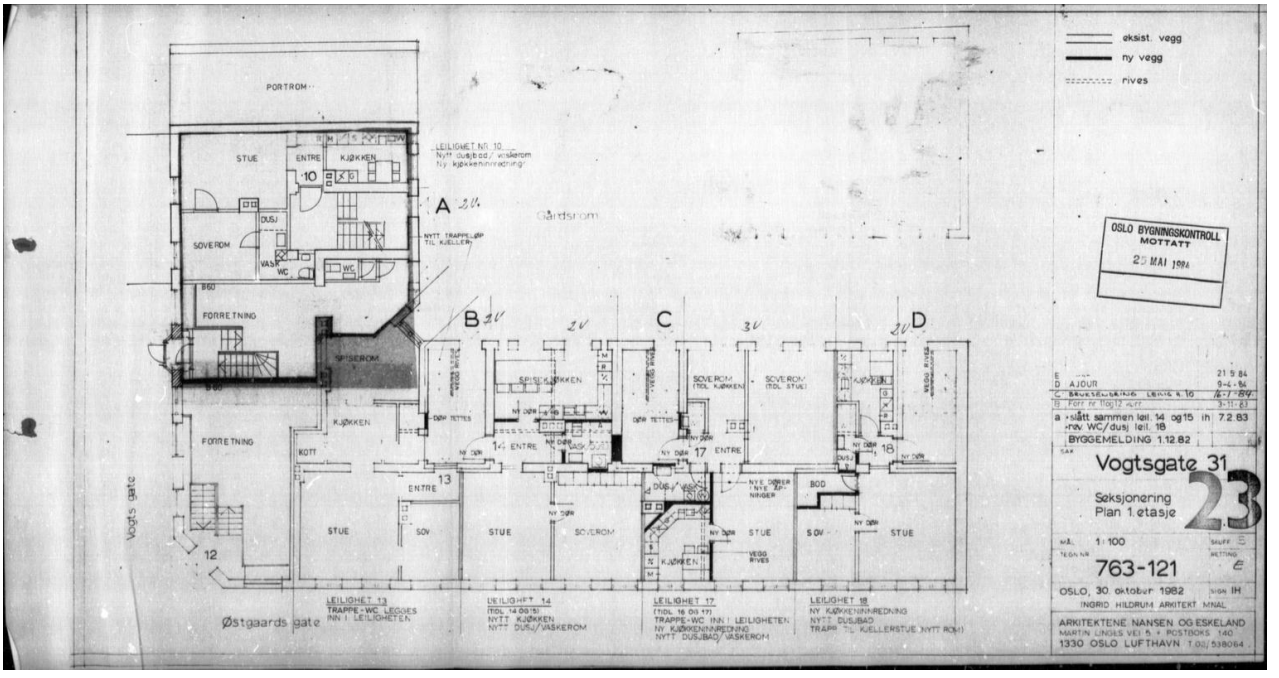


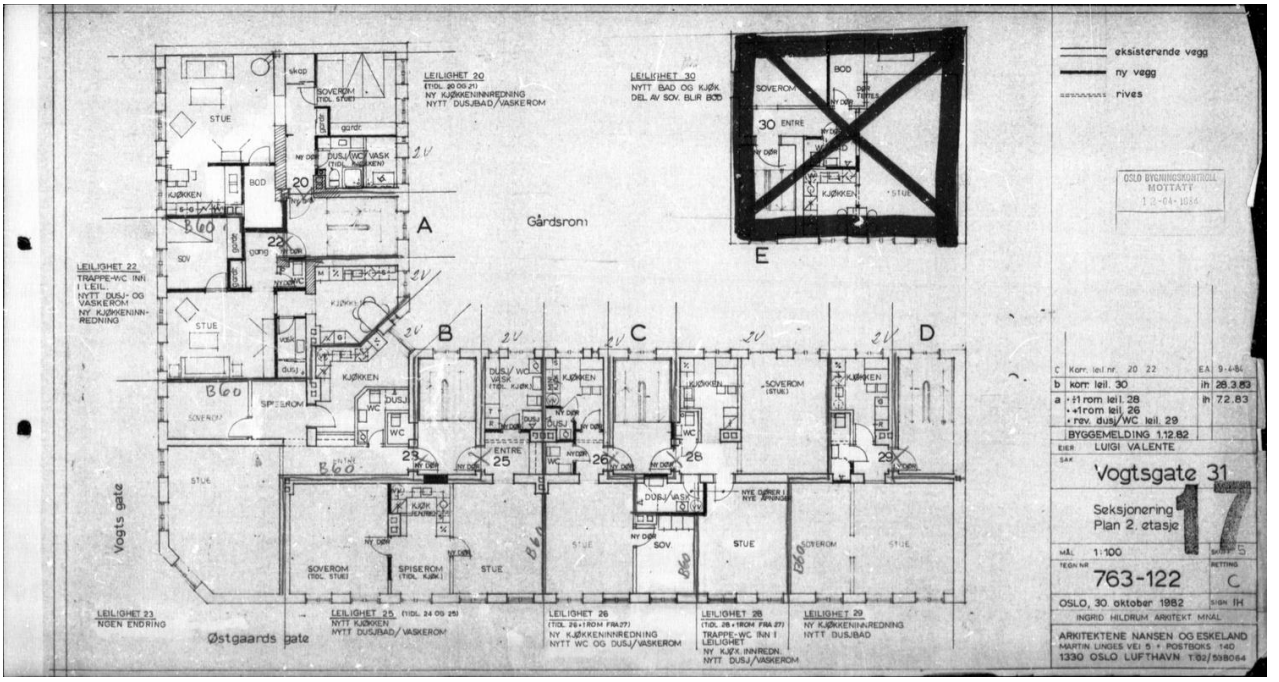
Vennlig hilsen

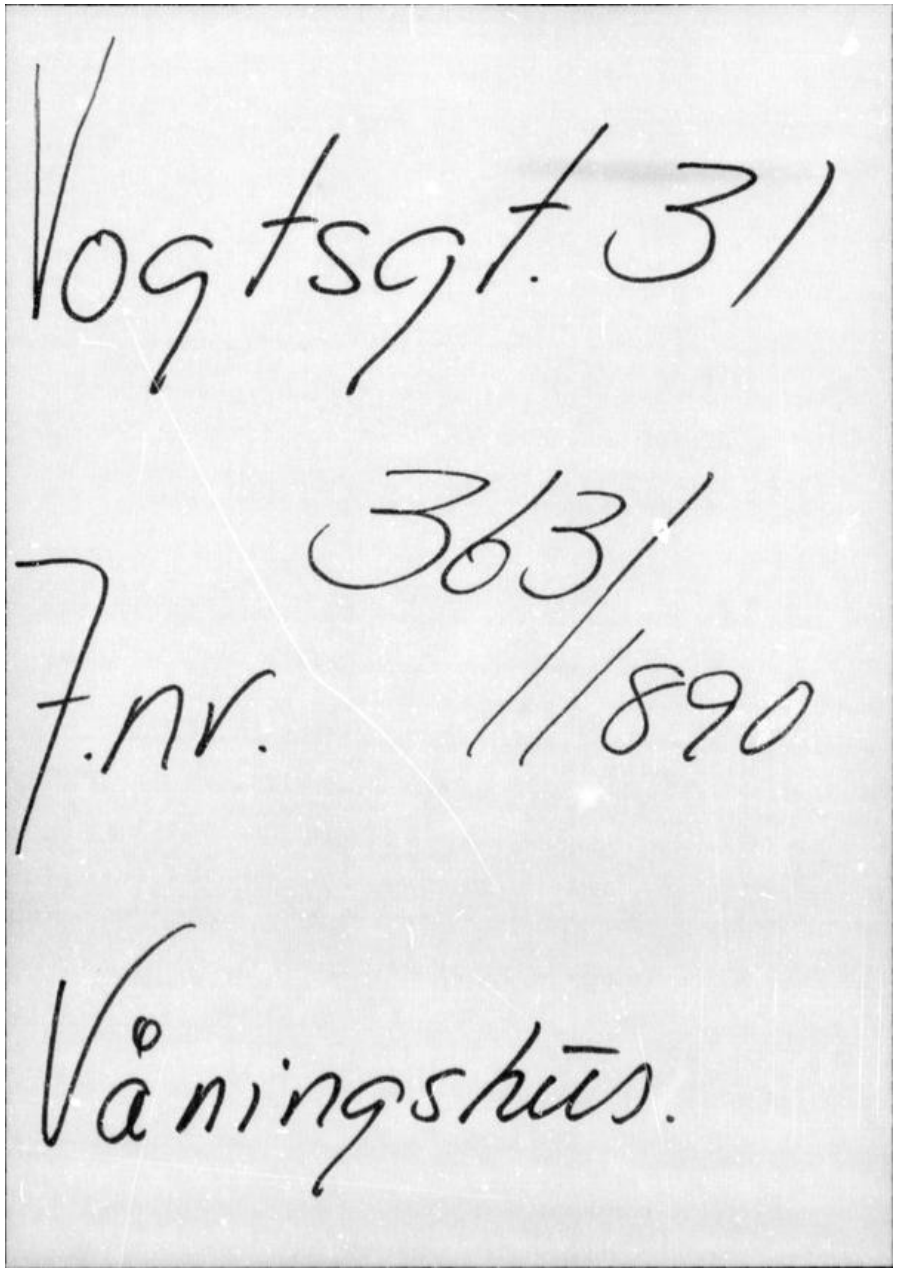
***Semra Vladovic - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

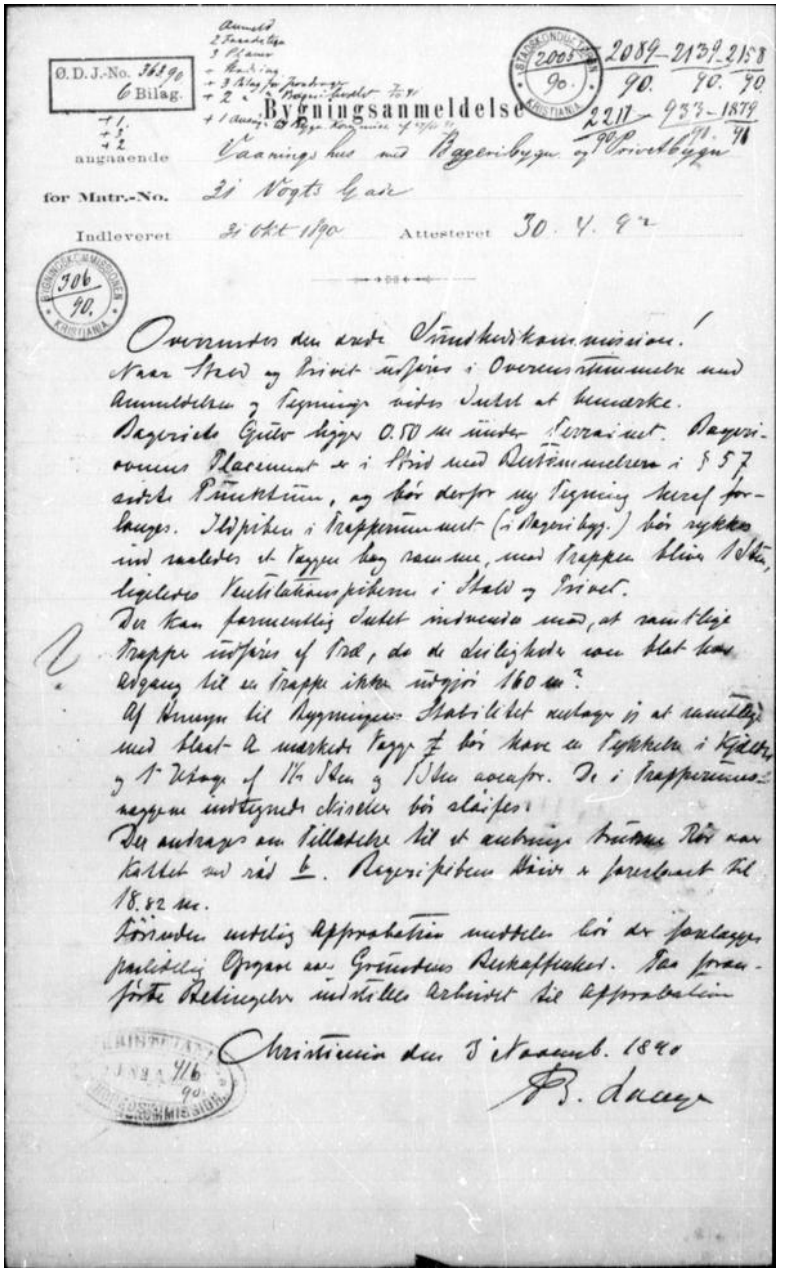
Kopi til:
SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN, v/ Fakta Regnskap AS, 0104 OSLO


Hr. Byguestr. Pedersall
Vogts gade No. 21
C.D.J. No. 363 90.
Bilag.
MEDFOTOGRAFERT
Snit gj. Bagerst.
Snit gj. Kloster.
Snit gj. Staten.
10 Meter


eksist. vegg
ny vegg
rives
PORTROM
STUE
ENTRE
KJØKKEN
10
LEILIGHET NR. 10
Nytt dusj/bad, vaskerom
Ny kjøkkeninnredning
A
Gårdsrom
SOVEROM
DUSJ
VASK
WC
FORRETNING
B
C
D
SPISEROM
SPISEKJØKKEN
KJØKKEN
KOTT
ENTRE
13
12
17
18
STUE
SOV
SOVEROM
BOD
Vogts gate
Østgaards gate
LEILIGHET 13
TRAPPE-WC LEGGES INN I LEILIGHETEN
LEILIGHET 14
(TIDL 14 OG 15)
NYTT KJØKKEN
NYTT DUSJ/VASKEROM
LEILIGHET 17
(TIDL 16 OG 17)
TRAPPE-WC INN I LEILIGHETEN
NY KJØKKENINNREDNING
NYTT DUSJBAD/VASKEROM
LEILIGHET 18
NY KJØKKENINNREDNING
NYTT DUSJBAD
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MAI 1984
D AJOUR 21.9.84
C BRUKSENDRING LEILIGHET NR. 16 16-7-84
B Forr. nr. 11012 4-11-83
a slått sammen leil. 14 og 15 ih 7.2.83
nav. WC/dusj leil. 18
BYGGEMELDING 1.12.82
SAK
Vogtsgate 31
Seksjonering
Plan 1. etasje
23
MÅL 1:100
TEGN NR
763-121
OSLO, 30. oktober 1982
SIGN IH
INGRID HILDRUM ARKITEKT MNAL
ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LINGES VEI 5 + POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T.02/538064


eksisterende vegg
ny vegg
rives
LEILIGHET 20
(TIDL. 20 OG 21)
NY KJØKKENINNREDNING
NYTT DUSJBAD/VASKEROM
LEILIGHET 30
NYTT BAD OG KJØK.
DEL AV SOV. BLIR BOD
SOVEROM
BOD
30 ENTRE
KJØKKEN
STUE
E
A
Gårdsrom
B
C
D
LEILIGHET 22
TRAPPE-WC INN I LEIL.
NYTT DUSJ- OG VASKEROM
NY KJØKKENINNREDNING
SOV
SPISEROM
DUSJ
WC
ENTRE
25
26
28
29
LEILIGHET 23
INGEN ENDRING
LEILIGHET 25
(TIDL. 24 OG 25)
NYTT KJØKKEN
NYTT DUSJBAD/VASKEROM
LEILIGHET 26
(TIDL. 26 + ROM FRA 27)
NY KJØKKENINNREDNING
NYTT WC OG DUSJ/VASKEROM
LEILIGHET 28
(TIDL. 28 + ROM FRA 27)
TRAPPE-WC INN I LEILIGHET
NY KJØK. INNREDN.
NYTT DUSJ/VASKEROM
LEILIGHET 29
NY KJØKKENINNREDNING
NYTT DUSJBAD
Vogts gate
Østgaards gate
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
C Korr. leil nr. 20 22 EA 9-4-84
b korr. leil. 30 ih 28.3.83
a + 1 rom leil. 28 ih 7.2.83
+ 1 rom leil. 26
+ rev. dusj/WC leil. 29
BYGGEMELDING 1.12.82
EIER LUIGI VALENTE
SAK
Vogtsgate 31
Seksjonering
Plan 2. etasje
17
MÅL 1:100
TEGN NR
763-122
C
OSLO, 30. oktober 1982
SIGN IH
INGRID HILDRUM ARKITEKT MNAL
ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LINGES VEI 5 + POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T.02/538064


Vogtsgt. 31
363/1
f.nr. 1890
Våningshus.


Ø.D.J.-No. 36390
6 Bilag.
Bygningsanmeldelse
angaaende Vaaningshus med Bygningsbygn. og Privetbygn.
for Matr.-No. 21 Vogts Gade
Indleveret 31 Okt 1890
Attesteret 30. 4. 92
Overmeter den første Sundhedskommission.
Christiania den 3 1ste Novemb. 1890

Planen kan ikke approberes i den foreliggende Form, da der ikke er Adgang til to Trapper paa enhver Bekvemmelighed. De fritliggende Trap og Rägrör paa et af Kjøbmennenes fjernmen et Skab kan ikke tilladtes. Indretning af Baaningsrum over Bageriet saaledes at Vinduerne vender ud med den Side ved hvilken Trapperne er opførte kan ikke tilladtes.

Christiania d. 1ste November 1890.

GBull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til kommunalraadets Paategning. Begrosningen maa fornemlig synkes Veien paa Gulvet.

Christiania den 28 November 1890

B. Lange

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

Christiania 29de November 1890

GBull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i kommunalraadets opfyldte Trappernes A. og B. skal utføres ildfaste. Bageriovnen Kaminen er forandret.

Christiania den 4 December 1890

B. Lange

Sendes den anede Bygningskommission i Henhold til § 55. Bageripibens Höide foreslaaes bestemt til 20 Meter over Gaden. Christiania

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

6.12.90 Christiania 5te November 1890

GBull

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren, idet de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser vedlægges.

Ekstraordinær Stadsingeniørkontor d. 9 Decbr. 1890

A. Amdahl

Intet at bemærke

d. 9/12 1890

Theodor Gallis.

Sendes den anede Bygningskommission i Henhold til § 55. Bageripibens Höide foreslaaes bestemt til 20 Meter.

Christiania 11te December 1890

GBull

Dek 17/12 90.3

Den forandrede Plan approberes. Bygningskommissionen har bestemt Pibens Höide til 20 Meter over Gaden. Den udbyggede Del af Vaanen ligger af indkjørsle som Gaarderum efter Have, da Skyggen ikke kan [illegible] Gaarden forunden dog skaffes Gjennemgang til Bageriet.- Trapperne maa ikke have Svingdøre men Udfaste Riste og Gulve ligesom Trappernumrene maa føres helt op under Tagfladen paa Loftet.- Forinden Arbeidet

Sundhedskommissionen har i Sagen Anledning fattet saadan

Beslutning:

Anlæg af Bageri i Kjælderen tilladtes i Christiania Sundhedskommission den 19de November 1890.

Didriksen

Kr. Stadskonducteuren!

---

paabegyndes skal der forlange en Underretning af Grunden til Bestemmelse af hvorledes Sundsagsmyndighed skal anordnes. – Stadsingeniørens Bestemmelser medtages Anmelderen til Efterretning.

Christiania 18de December 1890.

Cpt Bull

Mødtaget paany den 20 Mai 1891.

Sagen tilbagesendes Hr. Overkontrollør med en Anmodning fra Anmelderen om Tilladelse til at anbringe en 4te Bord Cabinet i 1ste Etage Hjørnebutik, saaledes som paa den nye Tegning vist. Hvis Bygningen er rigtig forsynet approbation meddelt.

Christiania 23de Mai 1891

P.B. Lange

Tilladelse meddeles til at anbringe Cabinetten som anmeldt paa Betingelse af at Jerndragerne dokkes med Rabitzmasse forsaavidt de ikke ligge i Murværk

Christiania 25de Mai 1891

Cpt Bull

---

Ø.D.J. No. 562.90
Bilag

1879 / 91 / KRISTIANIA — 1890-1898 — 91. 91

# Bygningsanmeldelse

Angaaende Forandring.

for Matr.-No. 31 Østre Gade.

Indleveret Attesteret

BYGNINGS-KOMMISSIONEN 403 91. KRISTIANIA

Overrundes Hr. Overkontrollør i Anledning af indsendt Beregning over Tegning – dat. 5. d. M. – Anmærkninger til Jernkonstruktionen i Nybygningen. Protokollen til Approbation hvis Beregning i rigtig.

Christiania den 8 Oktober 1891

P.B. Lange

Beregningen kan ikke approberes. Der skal anvendes 2 Stk I Jern N.34 eller et Stk I Jern N. 42½ to Dragere. Til Bjælker skal bruges I Jern N. 20 i det angivne Antal. Forøvrigt Intet at bemærke.

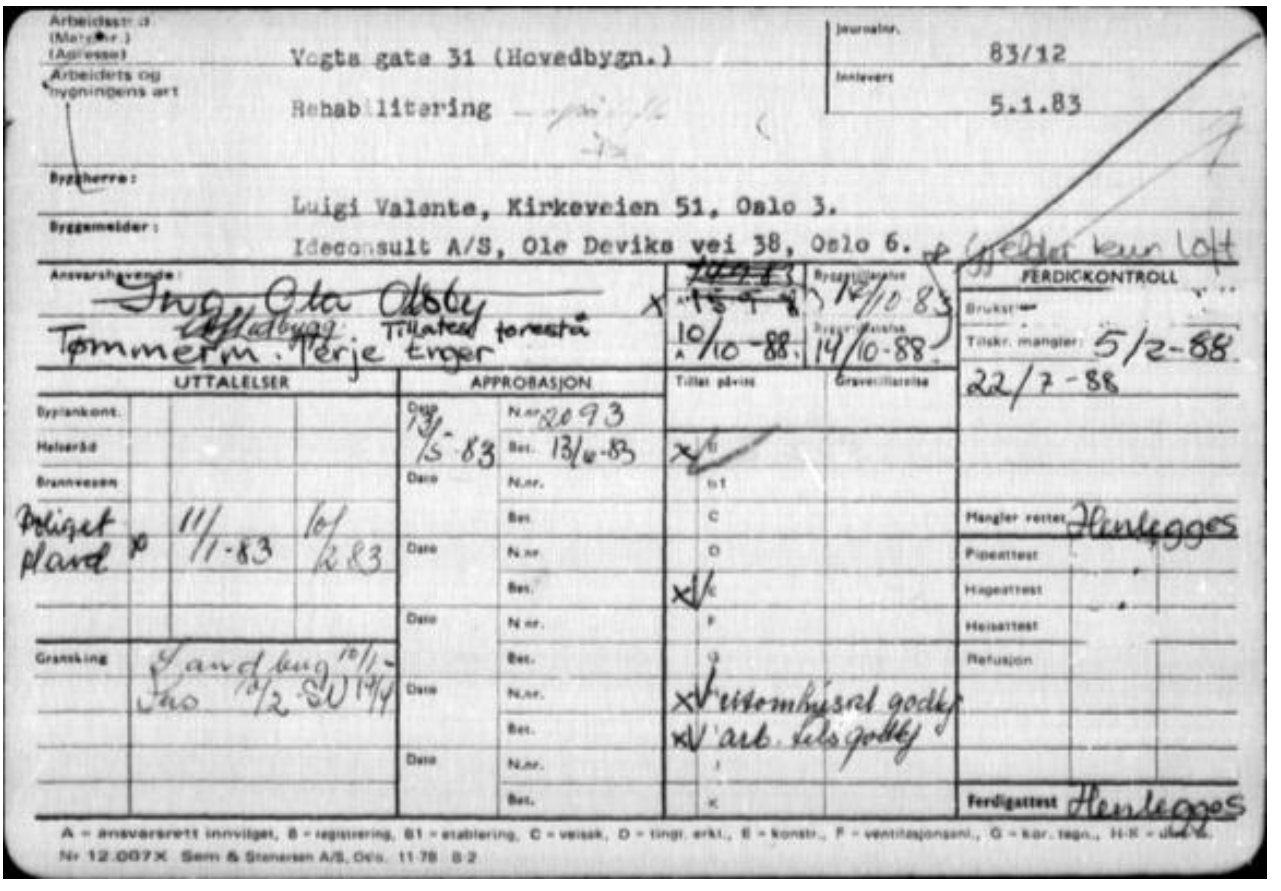
Christiania 10de Oktober 1891

Cpt Bull

Tilbagesendes Hr. Overkontrollør i Anledning af indsendt Anmærkninger af 27 d. M. til Bygningskommissionen om Tilladelse til at bibeholde Reposen i 1ste Etage i de to øverste Trapper A og D af de maaler som de nu er, naar de kun bestaaer paa Murstenen mod Fremspringet. Skulde en saadan Tilladelse gives, er jo Grunden for at man skulde ønske Reposen udvidet med et Stykke af Lysningen mellem Trappeløbene B og C ogsaa borte, idet Vejen da vilde blive bekvemmere, men den antagelig neppe vilde medføre.

Christiania den 28de November 1891

P.B. Lange



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): Vogts gate 31 (Hovedbygn.)

Arbeidets og bygningens art: Rehabilitering

Journalnr.: 83/12

Innlevert: 5.1.83

Byggherre: Luigi Valente, Kirkeveien 51, Oslo 3.

Byggmester: Ideconsult A/S, Ole Deviks vei 38, Oslo 6.

Ansvarshavende: Ing. Ola Ødby

Tømmerm.: Terje Enger

Tillatelse: 10/10-88

Brukstillatelse: 14/10-88

FERDIGKONTROLL

Tilskr. mangler: 5/2-88

22/7-88

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | Tillat påvist | Gravetillatelse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | | | Dato 13/5-83 | N.nr. 2093 | | |
| Helseråd | | | | Bet. 13/6-83 | | |
| Brannvesen | | | Dato | N.nr. | | |
| Politiet Havd | 11/11-83 | 10/2 83 | | Bet. | | |
| | | | Dato | N.nr. | | |
| | | | | Bet. | | |
| | | | Dato | N.nr. | | |
| Gransking | Sandberg 10/1- | | | Bet. | | |
| | Sno 13/2 SU 14/4 | | Dato | N.nr. | | |
| | | | | Bet. | | |
| | | | Dato | N.nr. | | |
| | | | | Bet. | | |

Mangler rettes: Henlegges

Pipeattest

Hageattest

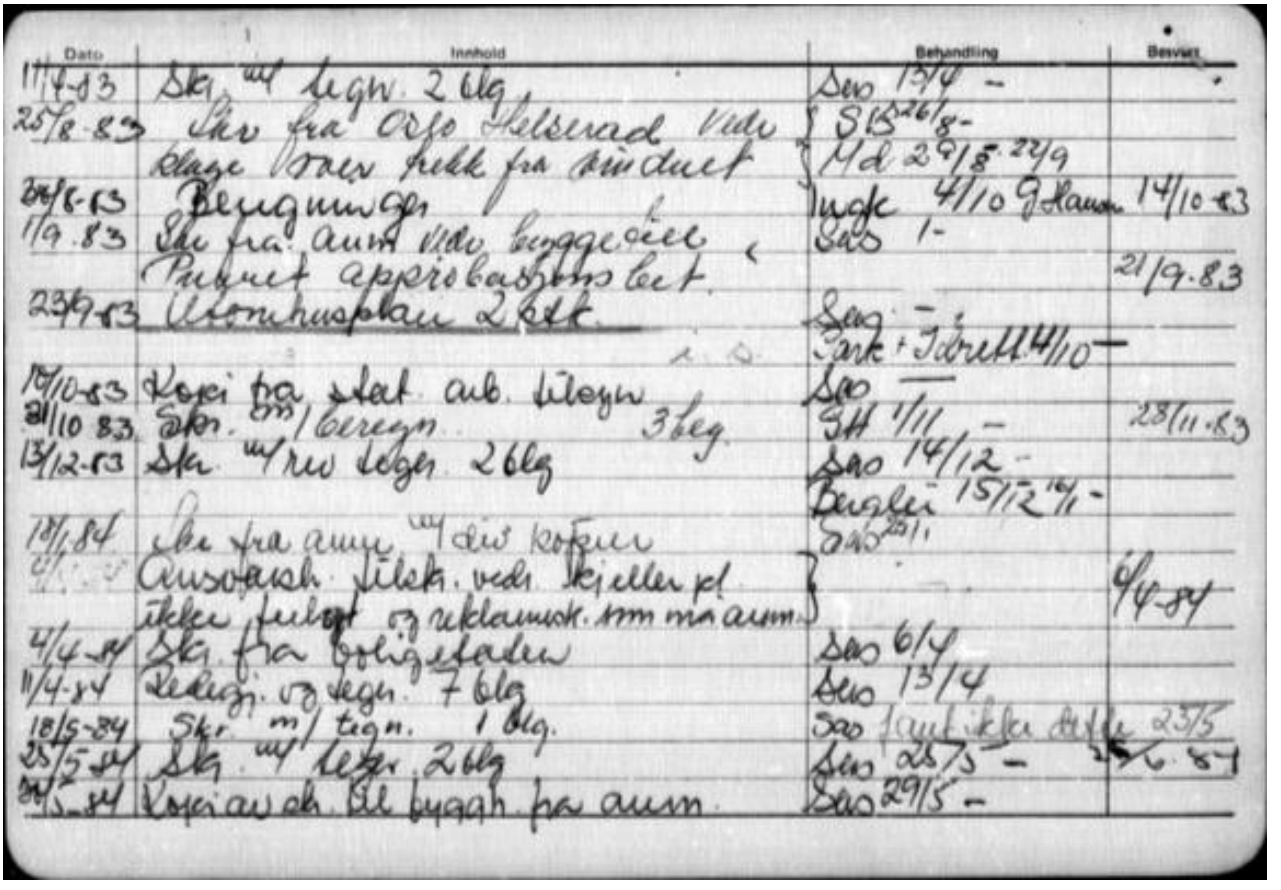
Heisattest

Refusjon

Ferdigattest: Henlegges

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = stabilering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsenh., G = kar. tegn., H-K = ...

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo 11 78 82



| Dato | Innhold | Behandling | Besvart |
|---|---|---|---|
| 11/7-83 | Skr. m/ tegn. 2 blg. | Sno 13/9 - | |
| 25/8-83 | Skr fra Oslo Helserad vdr klage vass tekk fra sivduct | SIS 26/8- Md 29/8 22/9 | |
| 26/8-83 | Beregninger | Inspk 4/10 Hansen | 14/10-83 |
| 1/9-83 | Skr fra arm vdr byggesak, Prosjekt approbasjons bet. | Sno 1- | 21/9-83 |
| 23/9-83 | Utomhusplan 2 stk | Sno - Park + Idrett 4/10 - | |
| 10/10-83 | Kopi fra stat. arb. tilsyn | Sno | |
| 31/10 83 | Skr. m/ beregn. 3 blg. | SH 1/11 - | 23/11-83 |
| 13/12-83 | Skr. m/ rev tegn. 2 blg | Sno 14/12 - Bygfri 15/12 14/1 - | |
| 18/1-84 | Skr fra arm. m/ div kopier | Sno 25/1 | |
| | Ansøkn. tilskr. vdr kjeller pl. ikke fullgt og reklamasj. imm ma arm. | | 6/4-84 |
| 4/4-84 | Skr fra politietaten | Sno 6/4 | |
| 11/4-84 | Redegj. og tegn. 7 blg. | Sno 13/4 | |
| 18/5-84 | Skr. m/ tegn. 1 blg. | Sno Tatt ikke Arkiv 23/5 | |
| 25/5-84 | Skr. m/ tegn. 2 blg | Sno 25/5 - | 5/6-84 |
| 29/5-84 | Kopi av ok. til bygah fra arm. | Sno 29/5 - | |

| Dato | Vogtsgt. 31 Innhold Sokkelbygn | Behandling 83/12 | Besvart |
|---|---|---|---|
| 16/6-84 | Skr. m/ Ostad. bengtsen. | Byggh. 25/6 | 3/7-84 |
| | | R. Olsen 24/6 | |
| | Byggh. tilskr. uloolig forhold må | | 10/8-84 |
| | oppretteres. frist 1/9-84 | | |
| 23/8-84 | Kopi av skr. fra Mjelstad & Olsby AS. | Skr 24/8 — | Sett |
| 30/8-84 | Skr. m/vedl. fra byggh. | MD 24/9 — | |
| | Ansvh. tilskr. vedl. mangler | | 7/5-86 |
| 25/5-86 | Skr. fra ansvh. m/anm. at ferdig | Ansvh. 29/5 — | |
| | Ferdig | Br. 24/7 — | |
| | Ansv. havende tilskr. | | 6/8-86 |
| | | MD 18/8 — | |
| | Ansv. havede tilskr. vedr. brannv. ctt. manglr | | 22/8-86 |
| | Skr. til ansvh. (venter på svar om | | 10/12-86 |
| 31/12-86 | Skr. fra ansvh. | MD 2/1 — | |
| | ferdig | Brannv. 9/1 — | |
| 9/1-87 | Skr fra ansvarshavende | MD 13/1 | 11/2-86 |
| 23/1-87 | Skr fra Mjelstad Bygg Construction A/S | MD 4/2 — | |
| 9/3-87 | Skr fra ansvh. | MD 12/3 — | |
| | f. ferdig | brannv 23/6 — | |
| | | MD 14/7 — | 22/7-87 |

B-3 Nr 12.067 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-80

| Dato | Innhold | Behandling | Besvart |
|---|---|---|---|
| 13/7-87 | Skr fra Byggherre | MD 23/7 — | |
| | f. ferd. | Brannv 11/8 — | |
| | | MD 24/8 25/1 - | |
| 19/2 88 | Skr. fra Einar A. Andersen | MD 22/2 — | Sett |
| 11/5-88 | Skr. fra Einar A. Andersen | B.H. 18/5 — | |
| | B Hegna har sendt kopi av | | |
| | approbasjonsmappe mai 88 | | |
| | Skr. til Byggherre | | 22/7-88 |
| 6/10 88 | Skriv med f. kom. tegn. | Brannv. f. 4/10 — | |
| | Gjenstående anmerker | Md | |

B-3 Nr 12.067 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-80

IDÉCONSULT

ADRESSE: OLE DEVIKS VEI 38, OSLO 6 TLF.: (02) 68 11 20
BANKGIRO: 7056.05.02778
POSTGIRO: 5 09 39 50

PROSJEKTVURDERING BYGG

SPESIALFIRMA FOR UTREDNING AV BRUKSOMRÅDE/TEKNISKE LØSNINGER INNEN GAMMEL OG NY BEBYGGELSE

Oslo kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19
0561 OSLO 5

11. april 1984

EAA/lb

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12-04-1984

VOGTSGT. 31. OMBYGGING HOVEDBYGNING.
J.nr. 83/12.

I henhold til avtale oversendes ajourførte tegninger i 2 eksemplarer for godkjennelse.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegn. nr. 726 -120 | Plan kjeller | 1:100 | dat. | 9.4.84 |
| 121 | " 1.etg. | 1:100 | " | " " " |
| 122 | 2.etg. | 1:100 | " | " " " |
| 123 | 3.etg. | 1:100 | " | " " " |
| 124 | Loft | 1:100 | " | " " " |
| 125 | Fasade sør | 1:100 | " | " " " |
| 126 | Fasade vest | 1:100 | " | " " " |

Sidebygning, tidligere bakeriutsalg og leilighet nr. 10 er ikke medtatt, da disse er anmeldt som egne byggesaker.

Med hilsen
IDEKONSULT A/S
J. Bentsen
for Einar A. Andersen

Kopi sendt: Valente, Kirekvn. 36, 0367, Oslo 3
Mjelstad & Olsby A/S, Undelstadvn. 146, 1370 Asker

Vedlegg.

B

Arbeidstilsynet
2. distrikt
Oslo

Postadresse: Postboks 8174 Dep., Oslo 1
Kontoradresse: Brennerveien 5
Telefon: (02) 11 10 40

Idé-consult A/S
Ole Deviks vei 38

OSLO 6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10-10-1983

Deres ref. | Vår ref. (Ved svar vennligst vår ref. oppgi) 7146/83 OW/IB | Dato Oslo, 30. september 1983

SAMTYKKE ETTER § 19 I ARBEIDSMILJØLOVEN.
OMBYGGING AV KJELLER OG 1. ETJ.I VOGTS GT. 31 TIL FORRETNINGS-LOKALE. LEIETAKER IKKE KJENT.
BYGGHERRE: LUIGI VALENTE, KIRKEVEIEN 51, OSLO 3.

Vi viser til oversendelse datert 20.9.83 og de vedlagte plan-tegninger av kjeller og 1. etj. og snitt, alle datert 30.3.83.

Det skal bare være faste arbeidsplasser i rom med fullverdig dagslys og utsyn.

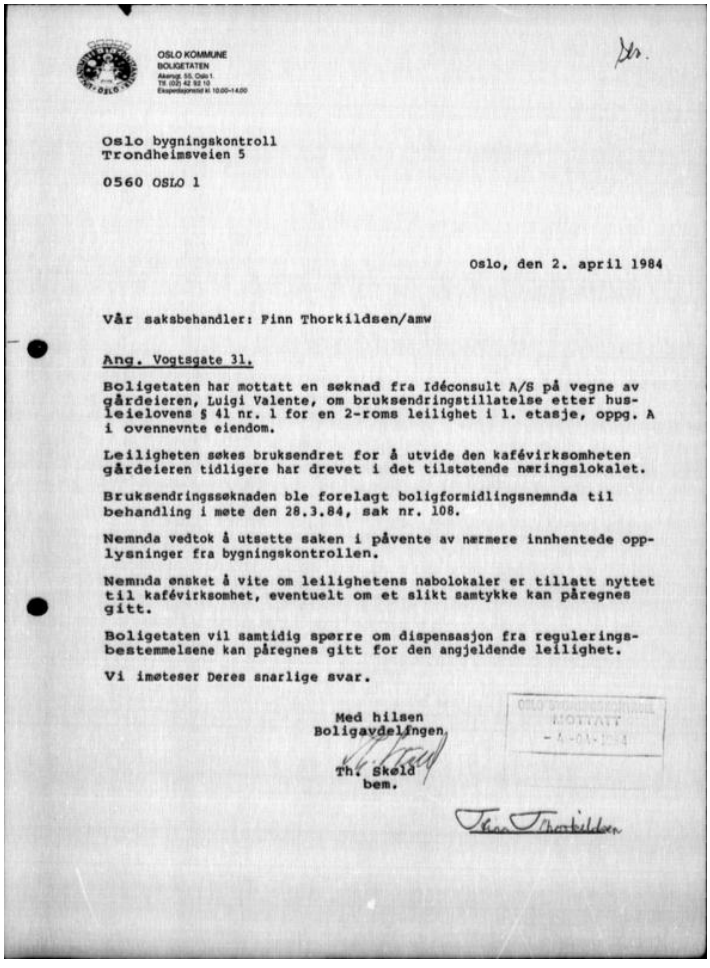
Leieren av forretningslokalene må søke oss om samtykke til sin planlagte innredning og bruk av lokalene.

Vi gir vårt samtykke til planene som nå er forelagt oss.

ARBEIDSTILSYNET
2. distrikt
for distriktssjefen
Sjur Lørn
overingeniør

Ole Winsvold
avd.ingeniør

Vedlegg.
Kopi: Oslo Bygningskontroll



OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
Akersgt. 55, Oslo 1.
Tlf. (02) 42 92 10
Ekspedisjonstid kl. 10.00–14.00

Oslo bygningskontroll
Trondheimsveien 5

0560 OSLO 1

Oslo, den 2. april 1984

Vår saksbehandler: Finn Thorkildsen/amw

Ang. Vogtsgate 31.

Boligetaten har mottatt en søknad fra Idéconsult A/S på vegne av gårdeieren, Luigi Valente, om bruksendringstillatelse etter husleielovens § 41 nr. 1 for en 2-roms leilighet i 1. etasje, oppg. A i ovennevnte eiendom.

Leiligheten søkes bruksendret for å utvide den kafévirksomheten gårdeieren tidligere har drevet i det tilstøtende næringslokalet.

Bruksendringssøknaden ble forelagt boligformidlingsnemnda til behandling i møte den 28.3.84, sak nr. 108.

Nemnda vedtok å utsette saken i påvente av nærmere innhentede opplysninger fra bygningskontrollen.

Nemnda ønsket å vite om leilighetens nabolokaler er tillatt nyttet til kafévirksomhet, eventuelt om et slikt samtykke kan påregnes gitt.

Boligetaten vil samtidig spørre om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene kan påregnes gitt for den angjeldende leilighet.

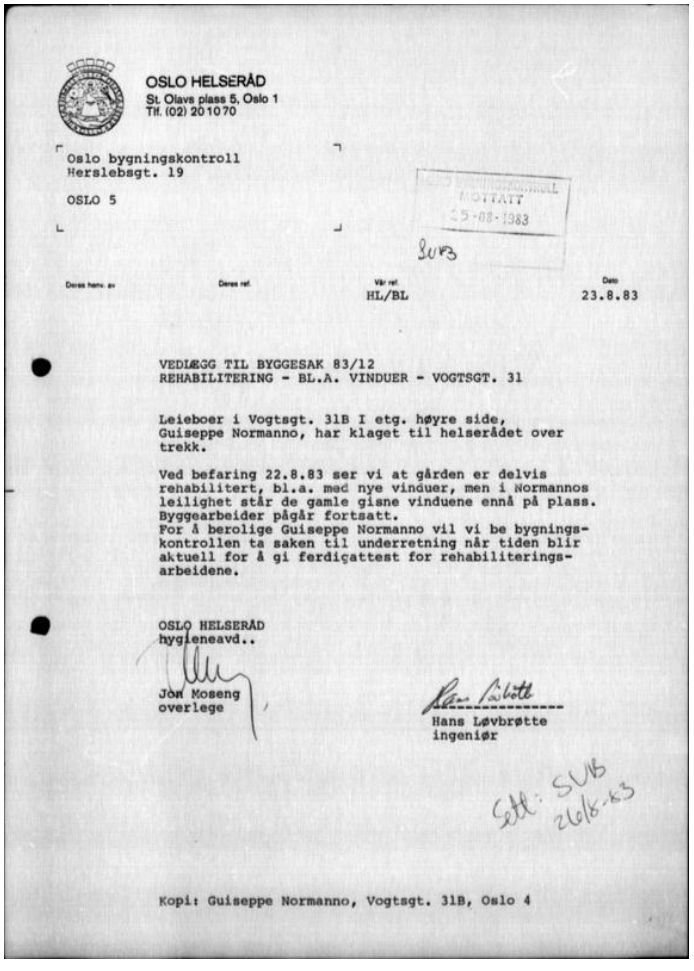
Vi imøteser Deres snarlige svar.

Med hilsen
Boligavdelingen

Th. Skøld
bem.

Finn Thorkildsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 APR 1984



OSLO HELSERÅD
St. Olavs plass 5, Oslo 1
Tlf. (02) 201070

Oslo bygningskontroll
Herslebsgt. 19

OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25-08-1983

SUB

| Deres henv. av | Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| | | HL/BL | 23.8.83 |

VEDLEGG TIL BYGGESAK 83/12
REHABILITERING - BL.A. VINDUER - VOGTSGT. 31

Leieboer i Vogtsgt. 31B I etg. høyre side, Guiseppe Normanno, har klaget til helserådet over trekk.

Ved befaring 22.8.83 ser vi at gården er delvis rehabilitert, bl.a. med nye vinduer, men i Normannos leilighet står de gamle gisne vinduene ennå på plass. Byggearbeider pågår fortsatt.
For å berolige Guiseppe Normanno vil vi be bygningskontrollen ta saken til underretning når tiden blir aktuell for å gi ferdigattest for rehabiliteringsarbeidene.

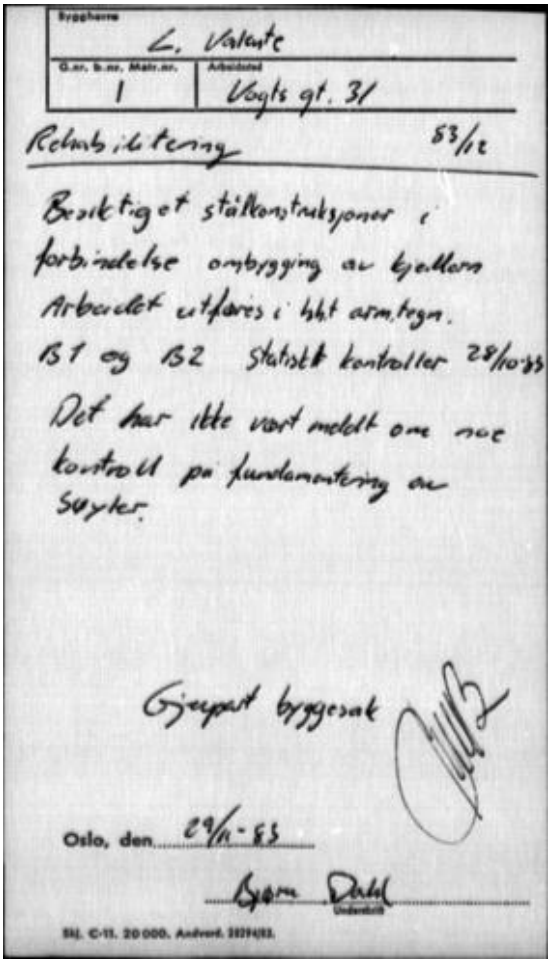
OSLO HELSERÅD
hygieneavd..

Jon Moseng
overlege

Hans Løvbrøtte
ingeniør

Sekr: SUB
26/8-83

Kopi: Guiseppe Normanno, Vogtsgt. 31B, Oslo 4



Byggherre: L. Valente

G.nr. B.nr. Mstr.nr.: 1

Arbeidssted: Vogts gt. 31

Rehabilitering 83/12

Beskrivelse av stålkonstruksjoner i forbindelse ombygging av kjelleren

Arbeidet utføres i hht arm.tegn. B1 og B2 Statistisk kontroller 28/10-83

Det har ikke vært meldt om noe kontroll på fundamentering av søyler.

Gjenpart byggesak

Oslo, den 29/11-83

Bjørn Dahl

Underskrift

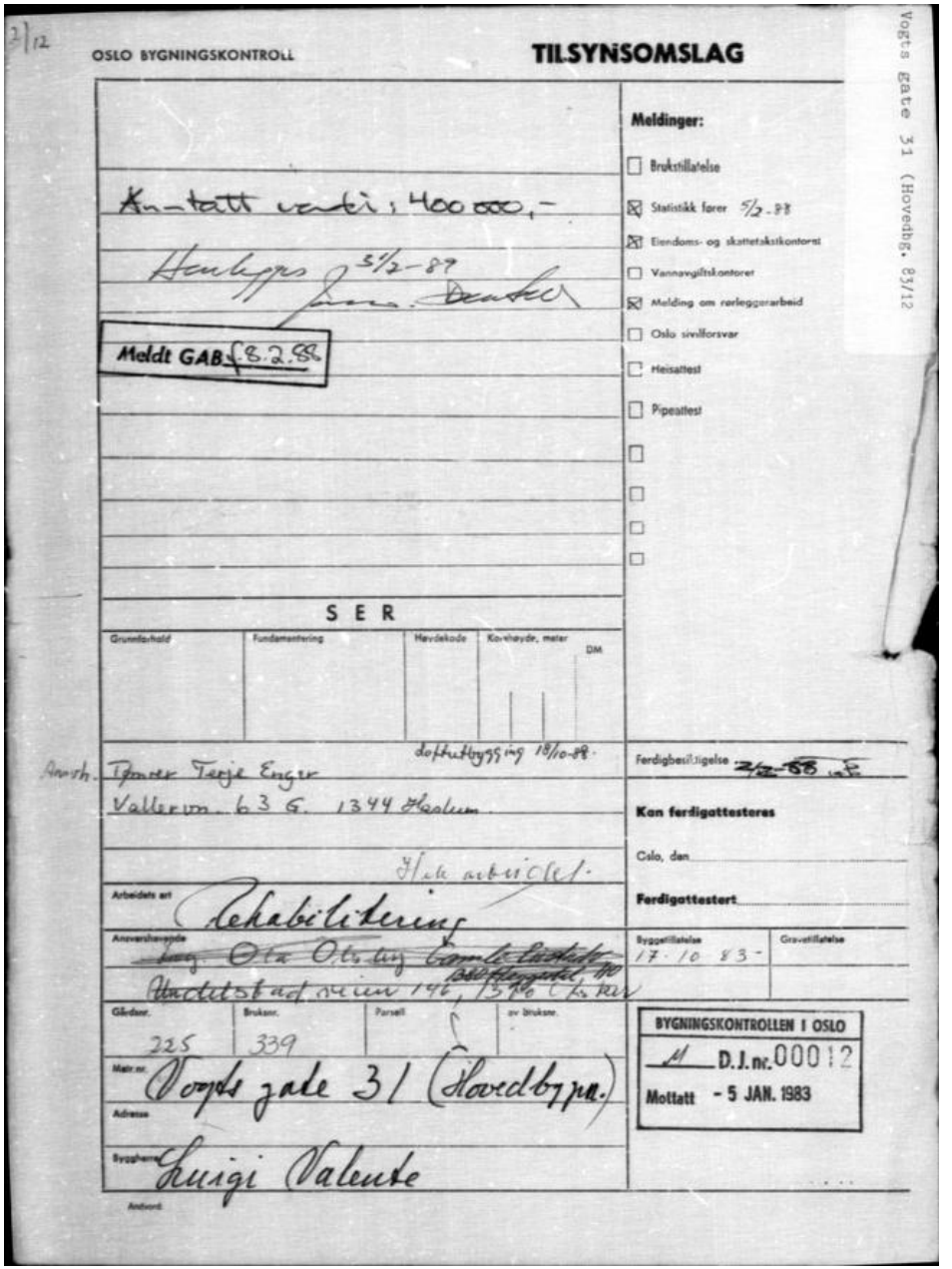
Skj. C-11. 20 000. Andvord. 28294/83.

G.nr. 225 - B.nr. 339

Vogtsgt. 31

J.nr. 1983-12

Rehabilitering



2/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**TILSYNSOMSLAG**

Vogts gate 31 (Hovedbg. 83/12

Kontantverdi: 400 000,-

Heishygge 3½-89

Meldt GAB 8.2.88

**Meldinger:**

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk føres 5/2-88
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter DM |
|---|---|---|---|
| | | | |

dobbeltbygging 18/10-88.

Anvth. Tjenner Terje Enger

Vallerm. b3 G. 1344 Haslum

Hele arbeidet.

Arbeidets art: Rehabilitering

Ferdigbesiktigelse 2/12-88 ok

**Kan ferdigattestores**

Oslo, den

**Ferdigattestert**

Ansvarshavende: ~~Terje Enger~~ Arkitektstudent Vallerm 146, 1340 Haslum

Byggetillatelse: 17.10.83-

Gravetillatelse:

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 225 | 339 | | |

Matr.nr. Vogts gate 31 (Hovedbygn.)

Adresse

Byggherre: Luigi Valente

Adresse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.J.nr. 00012

Mottatt - 5 JAN. 1983

**GJENPART AV NABOVARSEL**
**med kvittering**
(Vedlegges søknaden)

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: OSLO KOMMUNE

| | Arbeidets art | Bygningens art |
|---|---|---|
| § 93 ☒ Søknad om byggetillatelse | OMINNREDNING | BOLIGBYGG |
| | Fra | Til |
| § 93 ☐ Søknad om bruksendring | | |
| § 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i: | | |
| | Anleggets art | |
| § 84.1 ☐ Melding om anlegg | | |

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: VOGTSGATE 31, OSLO 4 | | Matr. nr. (Gnr./bnr./par: 225/339 |
| Byggherrens navn: LUIGI VALENTE | Adresse: KIRKEVEIEN 51, OSLO 3 | Tlf. 68 [illegible] |
| Anmelders navn: IDECONSULT A/S | Adresse: OLE DEVIKSV. 38, OSLO 6 | Tlf. 68 80 71 |
| Bygningsvesenets kontoradresse: HERSLEBSGATE 19, 2.etg., OSLO 5 | | Tlf. 68 30 40 |

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at De har mottatt dette varselet

Oslo den 30/11 1982

Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 7-25 Forlagt Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

**KVITTERING FOR NABOVARSEL**
ved rekommandert sending eller personlig underskrift

| OPPGAVE OVER NABOER | PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL | | POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING | |
|---|---|---|---|---|
| Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder) | Mottatt dato | Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer | Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder) | Poststedets reg. nummer |
| Arne Hangaas Eckersbergsgt. 33, Oslo 2 | | | | 7103 |
| Bjarne Hanisch Uranienborgveien 11b, Oslo 3 | 7102 | | 7102 | 7102 |
| Roger Stranden Liljeveien 30, Oslo 5 | | | | 7104 |
| Kjell Nyquist Vogtsgt. 33, Oslo 4 | | | | 7105 |
| Wallrich A/S Pr. Harbitzgt. 18, Oslo 2 | | | | 7106 |
| Wi-Ri A/S Pr. Harbitzgt. 18, Oslo 2 | | | | 7107 |
| Egil Hesland Schous pl. 1, OSLO 5 | | | | 7108 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

01.12.82

Sign.: M

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.
Antall totalt: .....

**GJENPART AV NABOVARSEL**
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13-12-1[illegible]
/SAS

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: OSLO KOMMUNE

| | Arbeidets art | Bygningens art |
|---|---|---|
| § 93 ☒ Søknad om byggetillatelse | OMINNREDNING | BOLIGBYGG |
| | Fra | Til |
| § 93 ☐ Søknad om bruksendring | | |
| § 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i: | | |
| | Anleggets art | |
| § 84.1 ☐ Melding om anlegg | | |

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | | Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |
| VOGTSGATE 31, OSLO 4 | | 225/339 |
| Byggherrens navn | Adresse | Tlf. |
| LUIGI VALENTE | KIRKEVEIEN 51,OSLO 3 | 60 11 42 |
| Anmelders navn | Adresse | Tlf. |
| IDECONSULT A/S | OLE DEVIKSV. 38, OSLO 6 | 68 80 71 |
| Bygningsvesenets kontordrift | | Tlf. |
| HERSLEBSGATE 19, 2.etg. OSLO 5 | | 68 30 40 |

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at De har mottatt dette varselet

IDECONSULT

den 8/12 19 82

Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 2125 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

**KVITTERING FOR NABOVARSEL**
ved rekommandert sending eller personlig underskrift

| OPPGAVE OVER NABOER | PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL | | POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING | |
|---|---|---|---|---|
| Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder) | Mottatt dato | Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer | Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder) | Poststedets reg. nummer |
| Vogtsgt. 31 225/339 | | | G. Cosenza, Vogtsgt. 31 Oslo 4 | 376 |
| " " " | | | Ginos A/S " " | 377 |
| " " " | | | Alette " " | 378 |
| " " " | | | G. Normanno " " | 379 |
| " " " | | | Victor Chirino " " | 380 |
| " " " | | | Rolf Hamborg " " | 381 |
| " " " | | | I. Hassan " " | 382 |
| " " " | | | S. Halvorsen " " | 383 |
| " " " | | | Else Arnesen " " | 384 |
| " " " | | | Amar Bougrine " " | 385 |
| " " " | | | B. Rehofnic " I | 386 |

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

Sign.

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.
Antall totalt: 11

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

06.JUNI 88 037065

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| STEINAR MOE A/S | statsaut.eiendomsmeglere, Prof. Dahls gate 22, 0353 Oslo 3 | 46.80.84 |

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 225 | 433 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| LUIGI VALENTE | 100342 32348 |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Foll kopi bekreftes

6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | N | 185 | | 21 | B | 74 | | 41 | | | |
| 2 | N | 159 | | 22 | B | 57 | | 42 | | | |
| 3 | N | 53 | | 23 | B | 85 | | 43 | | | |
| 4 | B | 73 | | 24 | B | 88 | | 44 | | | |
| 5 | B | 38 | | 25 | B | 99 | | 45 | | | |
| 6 | B | 38 | | 26 | | | | 46 | | | |
| 7 | B | 74 | | 27 | | | | 47 | | | |
| 8 | B | 57 | | 28 | | | | 48 | | | |
| 9 | B | 77 | | 29 | | | | 49 | | | |
| 10 | B | 59 | | 30 | | | | 50 | | | |
| 11 | B | 82 | | 31 | | | | 51 | | | |
| 12 | B | 77 | | 32 | | | | 52 | | | |
| 13 | B | 38 | | 33 | | | | 53 | | | |
| 14 | B | 74 | | 34 | | | | 54 | | | |
| 15 | B | 57 | | 35 | | | | 55 | | | |
| 16 | B | 77 | | 36 | | | | 56 | | | |
| 17 | B | 59 | | 37 | | | | 57 | | | |
| 18 | B | 82 | | 38 | | | | 58 | | | |
| 19 | B | 77 | | 39 | | | | 59 | | | |
| 20 | B | 38 | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | 1877 / 1877 | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Vogts gate 31

**7. Supplerende tekst**

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha 1.prioritet i den enkelte seksjon, men sameiet kan vike prioritet, dog slik at pantet ligger innenfor 90% av seksjonens verdi.

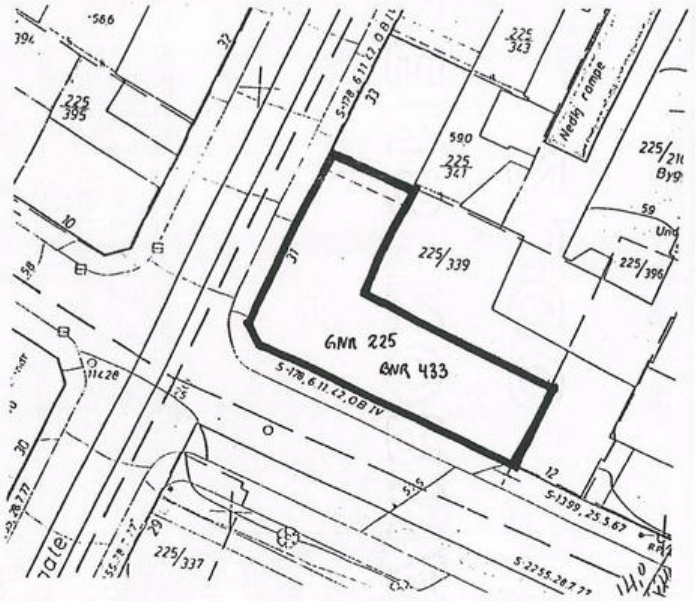
| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 20.5.1987 | Luigi Valente |
| Sted: Oslo | |

Tinglysingsstempel

## Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

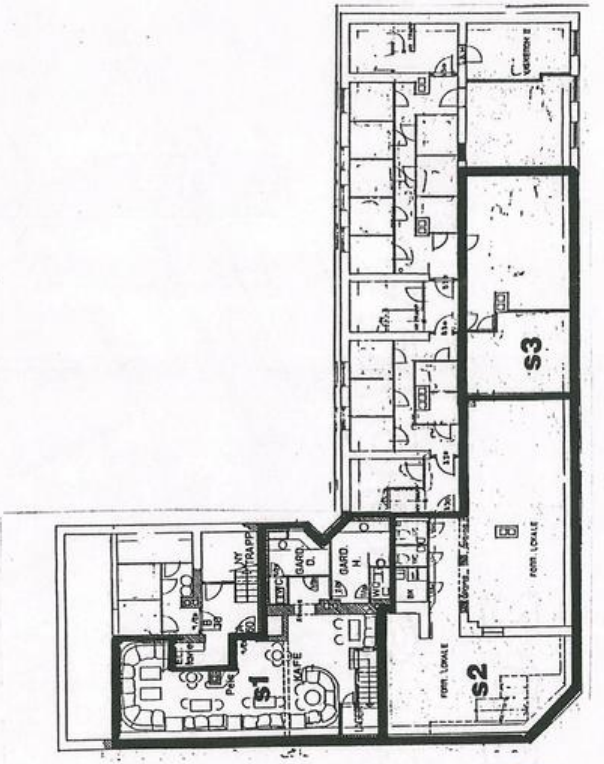
Side 1
Situasjonskart




## Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

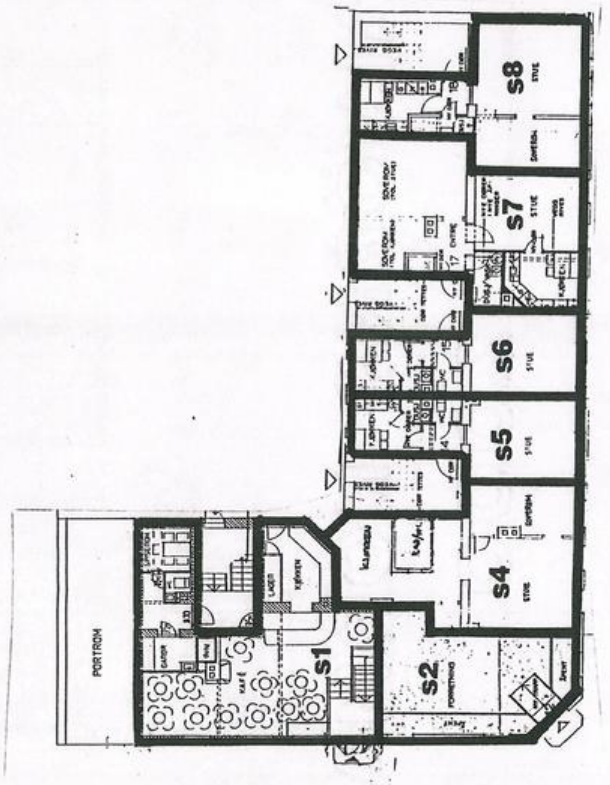
Side 2
Kjelleretasje, med seksjonene 1, 2 og 3
Seksjonene 1 og 2 fortsetter på side 3



## Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

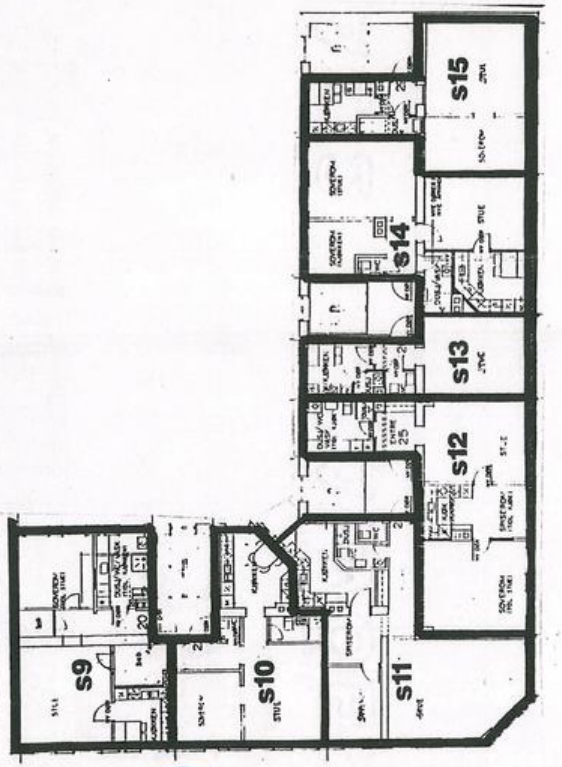
Side 3
1.etasje, med seksjonene 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 8




## Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

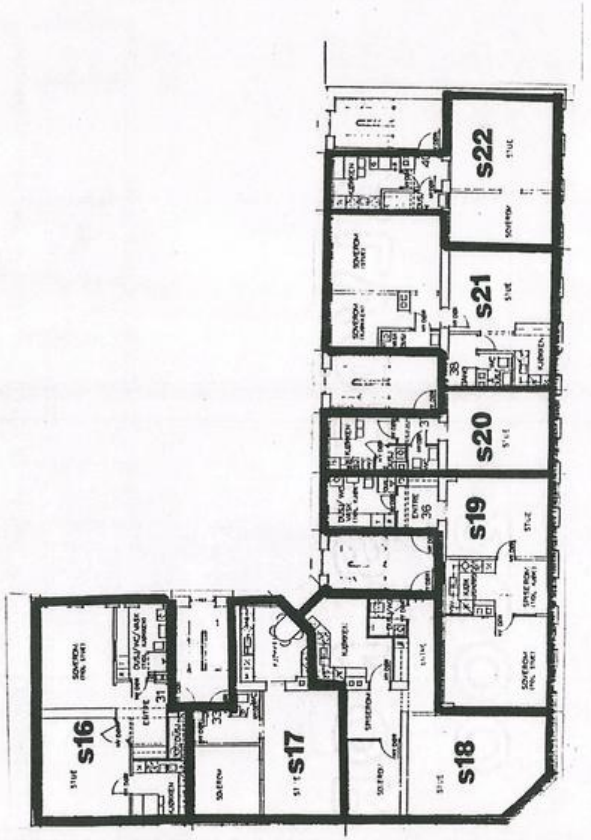
Side 4
2.etasje med seksjonene 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15



## Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

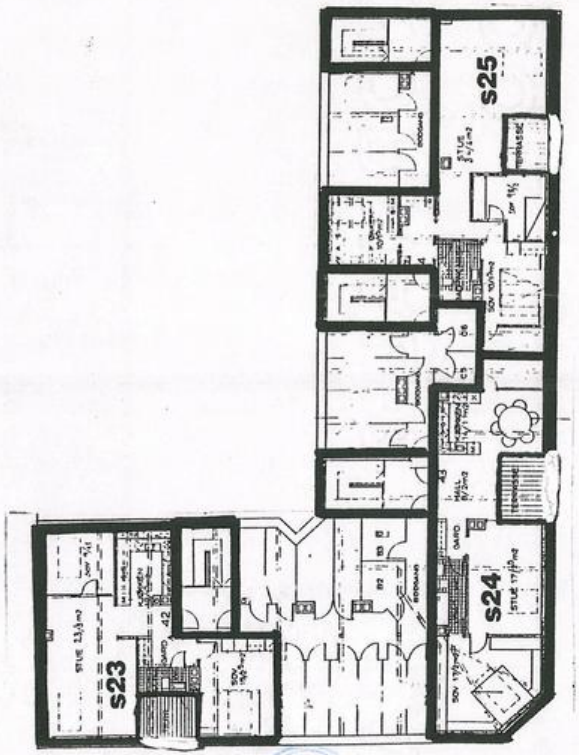
Side 5
3.etasje med seksjonene 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 22

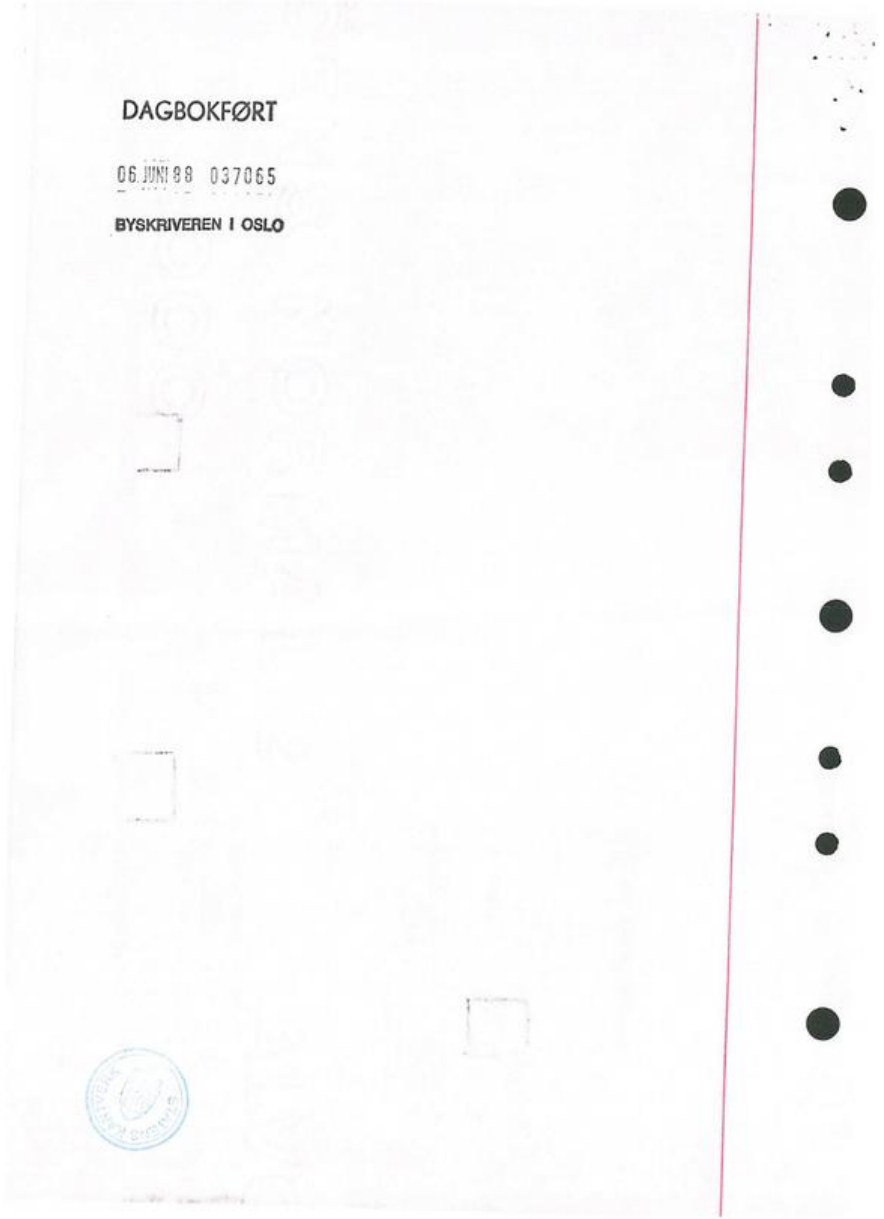



## Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

Side 6
Loftsetasje med seksjonene 23, 24 og 25




DAGBOKFØRT
06 JUNI 88 037065
BYSKRIVEREN I OSLO

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner**

**22 12 90 00**

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 14-0155/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Vogts gate 31B 0474 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 225, bnr 433, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## 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