NORDVIK

Vogts gate 43

1 soverom | 32 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vogts gate 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Vedlegg
33	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 2-roms med klassiske detaljer. Kjøkkeninnredning fra 2020. Takhøyde på 2,9m. Sentral beliggenhet.

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 279 501,-**
Fellesgjeld	**488 411,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 990,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Andel**

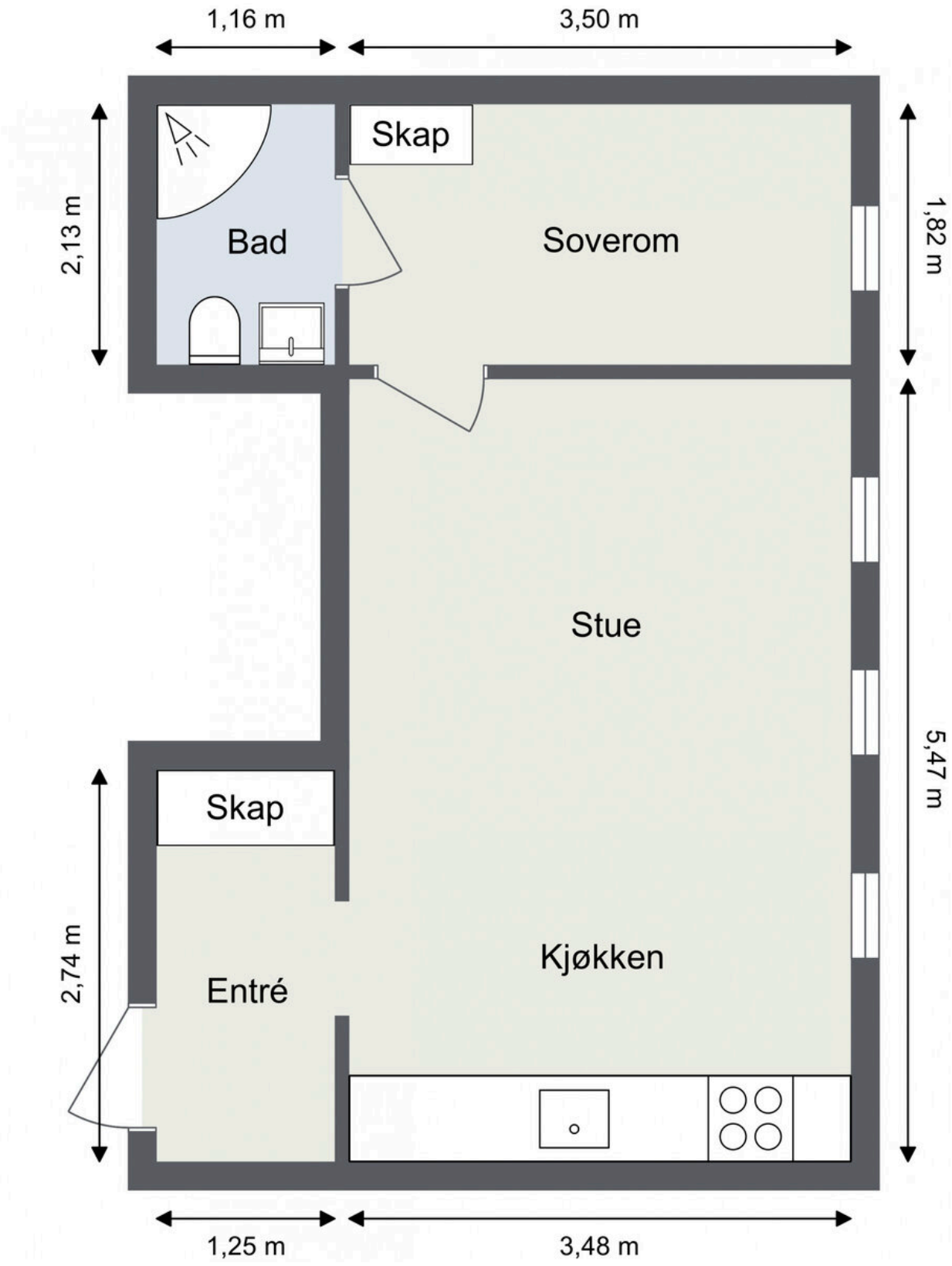
Kort fortalt

Velkommen til Vogts gate 43!
En lys og innbydende 2-roms leilighet med god planløsning, vakre klassiske detaljer, generøs takhøyde og store vindusflater. Leiligheten byr på en åpen og sosial stue- kjøkkenløsning med delikat og moderne innredning fra 2020, en planløsning som tillater flere hyggelige soner, samt en luftig og fin romfølelse med godt lysinnslipp grunnet takhøyden på 2,97m og beliggenheten i 3. etasje.

Leiligheten har en særdeles sentral beliggenhet på populære Torshov, med nærhet til "alt" en måtte trenge i hverdagen.

Fasiliteter:
- Klassiske detaljer
- Store vindusflater og takhøyde på 2,97m
- Nye vinduer fra 2023
- Kjøkkeninnredning fra 2020
- Internett og TV inkl.
- Kjellerbod
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
- Særdeles sentral beliggenhet

Tyder


1,16 m
3,50 m
Skap
Bad
Soverom
2,13 m
1,82 m
Stue
5,47 m
Skap
2,74 m
Kjøkken
Entré
1,25 m
3,48 m



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0234/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vogts gate 43, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 352, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Vogtsgt. 43 Borettslag, org.nr. 986648143

Selger
Christer Madsen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
488 411,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 278 411,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 279 501,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 289 001,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller.
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Leilighetens vinduer ligger i sin helhet nordvestvendt. Selger opplyser om at solen kommer inn gjennom vinduene på ettermiddagen, noe som gir en lys og hyggelig atmosfære i leiligheten.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og inneholder følgende: entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
ENTRÉ:
Velkommen inn til denne lyse og innbydende leiligheten med god planløsning, vakre klassiske detaljer, generøs takhøyde og store vindusflater! Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en lys og romslig entré. Entréen er av god størrelse og er utstyrt med knaggrekke for oppheng av yttertøy. Her er det også god plass til å sette inn et garderobeskap for ytterligere oppbevaring.

STUE:
Leiligheten byr på en åpen og sosial stue- kjøkkenløsning med en allvennlig utforming som gir mulighet for å innrede i ulike sosiale soner etter eget ønske. I stuen er det god plass til en hyggelig sofagruppe, samt annet ønskelig møblement. Den åpne stue-kjøkkenløsningen skaper plass for et hyggelig spisebord med plass til familien eller vennegjengen - perfekt for hyggelige sammenkomster. De store vindusflater i kombinasjon med den generøse takhøyden på 2,97m og leilighetens gode beliggenheten i 3. etasje sørger for godt lysinnslipp og gjør at stuen føles lys og luftig.

KJØKKEN:
Leiligheten har et delikat kjøkken med moderne utførelse, hvor det stilrene utrykket gjør at kjøkkenet sklir godt inn med resten av oppholdsrommet. Kjøkkenet ble pusset opp i 2020 med ny innredning og nye hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA med glatte fronter, plater på vegg over benkeskap, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkenet byr for øvrig på rikelig med skap- og benkeplass. Dette er et kjøkken det er hyggelig å kokkelere på.

SOVEROM:
Leilighetens soverom er av god størrelse med plass til en deilig dobbeltseng. Det er også fint plass til et godt garderobeskap på soverommet. Rommet føles i likhet med resten av leiligheten lyst og luftig da den store vindusflaten sørger for godt lysinnslipp. Her kan også vinduet by på vakkert klassisk listverk og dype vinduskarmer.

BAD:
Fra soverommet kommer man inn til leilighetens baderom. Badet er lyst med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er i henhold til tidligere salgsoppgave fra 2003/2004. Badet er utstyrt med servant, gulvstående toalett og dusj på gulv. Det er varmekabler på gulvet. Badet er gitt tilstandsgrad 3 basert på en samlet vurdering (se vedlagt tilstandsrapport for fullstendig konklusjon).

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende utbedringer og oppgraderinger er blitt gjort i løpet av selgers eiertid:
- 2020: Pusset opp kjøkkenet med ny innredning og nye hvitevarer.
- 2023: Nye vinduer og oppussing av fasaden, gjort i regi av sameiet som borettslaget er tilknyttet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja av faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet vinduer og oppgradering av fasaden i 2023. Dette ble gjort via sameiet, så firmaets navn er jeg usikker på.

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. Eventuell kommentar: Ingen endringer i min leilighet. Sameiet fikk utvidet fellesareal da tidligere pubareal ble omgjort til bakgård for flere år siden.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja av faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksisterende kjøkken ble erstattet med nytt kjøkken i 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer med bad/vaskerommet i min leilighet. Det var imidlertid en mindre lekkasje i kjelleren/fellesareal for noen år siden. Dette ble utbedret raskt, og det har ikke vært noen problemer etter dette.

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?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen i 2015.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger fremvist samsvarserklæring signert og datert 24.07.2026 for følgende arbeider: Feilsøk bad. Viste seg at det lå stikkontakt løst til vvb over himling, som også strøm til bryterpanel var hentet fra, hvor en av lederne hadde løsnet i kontakten. Fjernet stikkontakten og tilkoblet i ny koblingsboks og festet på veggen ved takluken.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

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

OM BYGGEMETODEN
- Boligblokk oppført i 1890 på totalt 3 etasjer med tillegg av kjeller og loft.
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein
- Etasjeskille i trekonstruksjon
- Felles trapper i tre
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023

INNVENDIGE OVERFLATER
- Gulv: Trestavs parkett. Flislagte overflater på baderomsgulv.
- Vegger: Malt strie. Enkelte vegger i entré med pusset og malte overflater. Flislagte overflater på baderomsvegger.
- Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde er målt til ca. 2,97m i stue/kjøkken. Nedforet himling i entré, med himlingshøyde på ca. 2,3m.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2
Vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vann i kobber. Plastrør i kjøkken. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. 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. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Ventilasjon:
- Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken. Kullfilterventilator på kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet er det ikke etablert friskluftventil på soverom eller elektrisk/mekanisk vifte på kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varmtvannsbereder på kjøkken:
- Varmtvannsbereder med produksjonsår i 2019 på 28 liter, montert i benk på kjøkken. Berederen har fast tilkobling for strømtilførsel. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Årsaken er i dette tilfellet vurdert som en byggefeil, da det skulle vært montert samtidig med berederen. Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Varmtvannsbereder på bad:
- Varmtvannsbereder med produksjonsår i 1992 på 28 liter, montert over himling på bad. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Ingen årsak utover normal aldring. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan ha svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Etasjeskiller:
- Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 29mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget

gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet. Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater:
- Trestavs parkett. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3
Helhetsvurdering bad:
- Bad av eldre dato, iht. tidligere salgsoppgave er bad fra 2003/2004. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Elektrisk vifte på bad er ikke tilkoblet rør som medfører at fuktig luft ikke blir ført ut av badet, men føres over nedforet himling på bad uten steder å gå videre. Ingen årsak utover normal aldring. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/tiltak vil være at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat: kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

ØVRIGE KOMMENTARER FRA TAKSTMANN
Elektrisk anlegg:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Resterende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie av hele boligen er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Energimerket består av energikarakteren D og oppvarmingskarakteren gul.

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 fordelsavtaler mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 3.255 kWh det siste året, som har tilsvart en kostnad på ca. 6.500kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 990,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader per 20.07.2026 utgjør kr. 7 990,30 og fordeler seg slik:
- Lån felles sameiet: 1 194,-
- Lån leiligheter: 1 805,-
- Felleskostnader: 4 579,30,-
- Kabel-TV og internett: 412,-

Felleskostnadene inkluderer: internett og kabel-TV, nedbetaling av andel fellesgjeld tilknyttet både borettslaget og sameie, kommunale avgifter, felles

bygningsforsikring, drift og vedlikehold, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, revisjonshonorar, styrehonorar m.m.

Felleskostnadene betales i månedlige intervaller. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 009 264,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 037 056,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fellesavtale med GlobalConnect for levering av bredbåndstypen fiber (fibernett). Internett og kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Vogtsgt. 43 Borettslag består av 10 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986648143, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Vogtsgt. 43 Borettslag er en del av Vogtsgt. 43 sameie. Sameiet og Borettslaget henger sammen og har til enhver tid samme styre.

OPPLYSNINGER FRA STYRET
Styret opplyser om følgende i e-post per 20.07.2026:
- Det er per i dag ikke planlagt noen større prosjekter som vil påvirke beboere.
- Det er per i dag ikke planlagt noe ytterligere låneopptak.
- Vi øker husleien med prosent tilsvarende KPI (3-5%) hvert år men det hender vi må øke med en noe høyere prosent for å dekke annen prisøkning. Dette bestemmes når budsjettet er klart så jeg kan dessverre ikke si noe mer nøyaktig enn det, men det er per i dag planlagt å øke med KPI. Det er ikke planlagt å øke fellesgjelden.
- Vi har vært plaget med rotter men utbedringer er gjort. Vi har løpende avtale med Anticimex og har hatt lite problemer etter utbedring men det hender vi ser en rotte i bakgården vår og 41. Feller står fast ute og tiltak gjøres hvis noe endrer seg. Rotter er dessverre ganske vanlig i bybildet men det er under kontroll her hos oss. Alle bygårdene med bakgårder inntil hverandre gjorde tiltak da dette var et problem og 41 har også løpende avtale med Anticimex.
- Jeg kommer ikke på noe en fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på av styret i forbindelse med selve salget utover det du allerede har spurt om. Informasjon som det er greit for en fremtidig eier og beboer å vite om er at vi bruker Vibbo som informasjonskanal og at det der ligger en hel del informasjon som er grei å ha. For eksempel brannvern, avfallshåndtering, vedtekter, husordensregler osv. Der kan man også sende beskjed til styret hvis det skulle være noe. Det kommer en mail fra Obos med info, men fint å nevne for kjøper så de er klar over at den kommer.

ØVRIG INFORMASJON
- Bakgård: borettslaget har en skjermet bakgård som fritt kan brukes av de boende. Bakgården ligger på baksiden av bygget og er opparbeidet med stensatt grunn og ulik beplantning. Dersom man ønsker å avholde et «større» arrangement og ønsker å ta i bruk hele bakgården kan dette gjøres ved å sende en forespørsel til styret og henge opp nabovarsel en uke i forveien.
- Sykkelbod: borettslaget har en felles sykkelbod for de boende som ønsker å benytte seg av dette. Sykkelboden er et låst skur som er lokalisert i bakgården utenfor inngangsdøren til bygget.
- Fellesvaskeri: det er fellesvaskeri i byggets kjelleretasje som fritt kan brukes. Selger opplyser om at vaskeriet som oftest er ledig, da det er flere boenheter i borettslaget som har etablert vaskemaskin i egen leilighet. Det koster ingenting å benytte seg av fellesvaskeriet.

UTDRAG FRA STYRETS ÅRSRAPPORT I 2026
- Utbedring av lamper og diverse kontakter ol i kjelleren. Både for strømsparing, helt nødvendig vedlikehold av utgåtte/utdaterte eller ødelagte lamper, kontakter og brytere.
- Bytte brannsentralen.
- Gjøre noen av innkjøpene til bakgården, potter og planter etc. I tillegg holde det ved like over sommeren.
- Reparere vasken på vaskerommet da festene er dårlige og vasken er i ferd med å løsne.
- Bytte låshus og «mottagerdel», sette på lister for å

unngå at porten smeller så hardt. Nesten alle festene på porten er løse. Styret har kontaktet firma og porten er utbedret.
- Reparasjon av porten. Flere fester i muren har løsnet. Kontakte firmaer for prisestimat og etterfølgende utbedring.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget/at overdragelsen godkjennes. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Følgende fremgår av borettslagets vedtekter:
Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene eller borettslagsloven. Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 488 411,-pr. 20.07.2026

Borettslagets totale lån og vilkår per 20.07.2026 er følgende:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208089161
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 334 168,00
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer.: 98207533513
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 1 728 365,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder.

Borettslaget er en del av Vogtsgt. 43 sameie. Vogtsgt. 43 sameie har lån som borettslagets eiere også hefter for. Følgende fremkommer i e-post per. 03.08.2026 fra Obos: Borettslaget har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Per 30.06.2026 var den totale fellesgjelden i sameiet på kr. 2 621 146 . Borettslaget sin andel av fellesgjelden er på kr. 2 012 248.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning. Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Total andel fellesgjeld for denne andelen, tilsvarer summen av andel fellesgjeld tilknyttet lån som både borettslaget har tatt opp og den delen av sameiets lån som borettslaget også hefter for, er på kr. 488 410,93.

Sum andel fellesgjeld tilknyttet borettslagets lån for denne andelen er på kr. 279 299,93 per 20.07.2026:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208089161
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207533513
Restsaldo: 279 299,93
Kapitalkostnader: 1 760,77
IN-avtale: Nei

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling (IN-ordning) på deler av fellesgjelden. Andel fellesgjeld for denne andelen som knytter seg til lånet med mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) er nedbetalt.

Borettslaget er en del av Vogtsgt. 43 sameie. Vogtsgt. 43 sameie har lån som borettslagets eiere også hefter for. Følgende fremkommer i e-post per. 03.08.2026 fra Obos:

Per 30.06.2026 er andel 6 sin andel av sameiets fellesgjeld på kr. 209 111.

For oversikt over borettslagets totale lån og vilkår se punkt om "lånebetingelser fellesgjeld" under informasjon om borettslaget.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et positivt årsresultat for borettslaget på kr. 48 294. Budsjettet for 2026 legger til grunn et forventet årsoverskudd på kr. 47 130.

Borettslagets årsregnskap for 2025 med fullstendig resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt budsjett for 2026 ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se punkt 5-1 i borettslagets vedtekter for hva som faller innunder den enkelte andelseierens vedlikeholdsplikt.

Borettslaget praktiserer med dugnad 1-2 ganger i året. Den enkelte beboer belastes ikke gebyr dersom ingen oppmøte på dugnad.

Dyrehold
Det følger av husordensreglene for Vogts gate 43 borettslag og sameie at dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 949666

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 321 kvm (Eiertomt)
Vogtsgt. 43 Borettslag har en skjermet bakgård som ligger på baksiden av bygget. Bakgården er opparbeidet med stensatt grunn og ulik beplantning. Det er butikker og serveringsteder rett utenfor hoveddøren til borettslaget.

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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. 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 særdeles sentral beliggenhet på populære Torshov, hvor man bor med nærhet til "alt" en måtte trenge i hverdagen. Her bor du med umiddelbar nærhet til flere av bydelens grønne parker og turområder, hyggelige spisesteder med et bredt utvalg av kaféer, restauranter og barer, dagligvarebutikker, øvrige service- og tjenestetilbud, samt kollektivtransport. De gode kollektivforbindelsene gjør det også enkelt å komme seg til en rekke av byens øvrige fasiliteter. Kombinasjonen av det gode nærmiljøet og enkel tilgang til resten av byen er nettopp det som gjør Torshov til et så attraktivt sted å bo.

Nærområdet kan by på nydelige grøntområder med flere flotte parker. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flere hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Like ved ligger også populære Akerselva som med sine flotte gang- og sykkelstier langs elven tar deg ned til Oslo sentrum eller videre oppover til Nydalen og Frysja. Perfekt for joggeturer, sykling eller bare en rolig gåtur med mulighet for å stoppe innom en av de mange hyggelige spisestedene underveis.

Flere treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, samt SATS på Ringnes Park, Sagene og Storo. På Myrens sportssenter kan man blant annet få tilgang til treningssenter, gruppetimer, squash, kampsport og Klatreverket. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet i en av de flere grønne parkområdene - perfekt for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 12 eller 15 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. Rett i nærheten finner du Bunnpris President – en stor fordel i hverdagen, spesielt siden den holder åpent hver dag, inkludert søndager. I tillegg ligger Rema 100 Torshov som omtales som bydelens kanskje beste matbutikk, kun en liten spasertur unna leiligheten. Coop Extra i Vossegata finner du også i gangavstand fra leiligheten. På Ringen ligger også en stor Meny-butikk for deg som ønsker et enda bredere sortiment og ferskvaredisk. Rett i nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo

for sine førsteklasses kjøttvarer.

Området er kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Torshov får stadig flere spennende tilbud, og det er kort vei til populære områder som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. På Soria Moria finner du blant annet konsertscener, barer, restauranter og teater, samt det populære Nieu Scene med standup teater. På Torshov finner du også populære Trikkestallen med et bredt utvalg av ulike oppsetninger og hyggelig café.

I nærområdet på Torshov kryr det av hyggelige kaféer, restauranter og barer. Blant annet det populære serveringsstedet Grisen med Torshovs største og muligens hyggeligste uteservering! Idylliske Lilleborg torg er også verdt et besøk. Her finnes blant annet Villa Paradiso Tivoli, Daegens bakeri og den greske restauranten Agora, samt Det Andre Teateret. Kaféer som Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Åpent Bakeri, Backstube og det populære nabolagsbakeriet Frida Bakery med deilige dansk-inspirerte bakevarer ligger også rett i nærheten. Hyggelige serveringsteder som den populære Torshov baren Bruun-Larsen som er en lokal favoritt og nabolagsbaren Albatross som er et populært samlingssted etter jobb og baren de lokale alltid vender tilbake til, ligger også rett i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det gangavstand til særdeles gode kollektivforbindelser som gjør det lett å komme seg rundt til hele byen. Nærmeste bussholdeplasser er Vogts gate som ligger 240 meter fra boligen, hvor buss nr. 28 (Økern-Fornebu) går, samt Torshov bussholdeplass ligger 200 meter fra boligen, med buss nr. 20 (Galgeberg-Skøyen). Fra Torshovparken bussholdeplass, som også ligger rett ved, går buss nr. 30 (Bygdøy via Bygdøynes-Nydalen). Fra Københavngata bussholdeplass finner du buss nr. 21 (Tjuvholmen-Helsfyr). Det er kun få minutter gange til nærmeste trikkestopp, hvor trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt frakter deg enkelt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid. Flybussen og Flybusekspressen har også holdeplasser i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse for Vogts gate 43 Våningshus datert 10.04.1890. Bygningsanmeldelse fra dette århundre likestilles med ekspedisjonsdokument og er forgjengeren til ferdigattest. Bygningsanmeldelsen er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At bygningsanmeldelsen 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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for Vogts gate 43 WC datert 23.08.1906. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har funnet originale byggetegninger for "Nr. 43 Vogtsgt. 2 og 3 etasje plan" datert 05.03.1889 som ikke stemmer overens med dagens planløsning. Etter søk i kommunens arkiv, tyder det på at det har foregått en omgjøring av planløsningen for gjeldene leilighet, samt øvrige leiligheter på andre og tredje plan i 1991. Dokumentene med tilhørende tegninger tilknyttet denne endringen er dog ikke å oppdrive, hvor Plan og Bygningsetaten etter henvendelse opplyser om at de ikke har dokumenter for saken.

Dagens planløsning stemmer dog overens med plantegningene som er vedlagt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering tinglyst 06.02.2004 som er stemplet av Plan og Bygningsetaten.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

KOMMUNEPLAN- OG DELPLAN:
Området eiendommen ligger i er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg i henhold til kommuneplan vedtatt av bystyret i 2015 (sak 262). Nærområdet er i henhold til kommuneplanen avsatt til eksisterende grønnstruktur, samt fremtidig og eksisterende bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et område som omfattes av KDP-17 (kommunedelplan for torg og møteplasser) som ble vedtatt i 2009 av bystyret.

REGULERINGSPLANER:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av den eldre reguleringsbestemmelsen S-2255, vedtatt i 1977 av Miljøverndepartementet. Eiendommen er i henhold til denne bestemmelsen regulert til bolig med tilhørende anlegg. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av

bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PÅGÅENDE BYGGESAKER I OMRÅDET:
Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Saksnummer: 2025/09941 - Byggesak
Sist aktivitet var igangsettingstillatelse fra PBE for rehabilitering og ombygging av skole som ble gitt 10.11.2025.

Vogts gate 44 A - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer: 2025/07818 - Byggesak
Sist aktivitet var igangsettingstillatelse fra PBE for bruksendring av tannlegekontor til bolig som ble gitt 20.05.2026. I forbindelse med dette vil det bli gjort endringer i planløsningen.

Vogts gate 44 B - bruksendring av 2. etasje fra kontor til bolig
Saksnummer: 2025/23158 - Byggesak
Sist aktivitet var kunngjøring fra PBE om at byggesaken er avsluttet, gitt 28.04.2026. Avslutningen av saken ble påklaget av tiltakshaver 29.04.2026.

PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET:
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 2023/15257 - Reguleringssak (avsluttet)

Saken fortsetter i saksnummer: 2025/06795 - Plansak (Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate)
Saken er under behandling. Oppdatert plandokumentasjon ble mottatt i september 2025. Saken forventes lagt til offentlig ettersyn i løpet av første tertial 2026.
Planforslaget i korte trekk: Hovedhensikten med tiltaket er å i større grad legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken. I Vogts gate på strekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata omfatter forslaget utvidelse av fortauet og anleggelse av trerekke på begge sider av gaten.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen (301/225/352/2) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER I EIENDOMSRETT:
07.03.1931 - Dokumentnr: 990890 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. fruktbod
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1938 - Dokumentnr: 405470 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Vogtsgt.41.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA:
06.02.2004 - Dokumentnr: 8637 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 347/452

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 34 227,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 22 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 302,- 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 18. august 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vogts gate 43

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	**1 min**
276 elever, 21 klasser	0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**6 min**
494 elever, 24 klasser	0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	**8 min**
281 elever, 17 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**8 min**
227 elever, 16 klasser	0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**19 min**
570 elever, 36 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	**12 min**
600 elever, 20 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	**22 min**

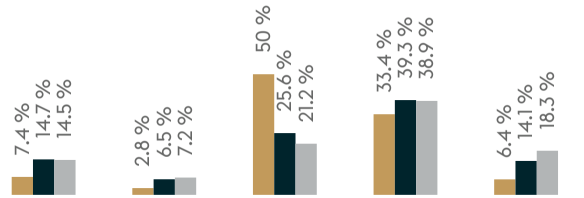
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate	**2 min**
Linje 11, 12, 18	0.1 km
Torshov i Vogts gate	**2 min**
Linje 11N, 12N	0.1 km
Sinsen	**19 min**
Linje 4, 5	1.4 km
Grefsen stasjon	**21 min**
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	**3 min**
68 barn	0.2 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	**4 min**
41 barn	0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**6 min**
72 barn	0.5 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 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	1 min
Lilleborg skole	1 min
Myrens Sportssenter	4 min
SATS Ringnes Park	8 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 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Vogts gate 43, 0474 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 17. juli 2026
Utskriftsdato:	Mandag 3. august 2026
Referanse:	13921

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Elektrisk vifte på bad er ikke tilkoblet rør som medfører at fuktig luft ikke blir ført ut av badet, men føres over nedforet him...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 10

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og elektrisk/mekanisk avtrekk, i dette tilfellet er det ikke etablert friskluftventil...	Side 12
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.	Side 13
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 13
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 29 mm TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 15
Gulvoverflater	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	Side 15

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Christer Madsen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

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 av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a 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 må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
3. etasje	32				
Sum	**32**	**3**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Christer Madsen
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Befaring med utlånt nøkkel

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 225 Bnr: 352 Snr: 2
Eier/Hjemmelshaver:	Christer Madsen
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	6
Aksjeselskap:	Vogtsgt. 43 Borettslag
Organisasjonsnummer:	986648143
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1890

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur,
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskille i trekonstruksjon.
- Felles trapper i tre.
- Dørcallling.

Våtrom

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. i 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.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

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. i 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.

Beskrivelse: Bad av eldre dato, iht tidligere salgsoppgave er bad fra 2003/2004.

Bad - *Helhetsvurdering bad*	TG 3
Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Servant, gulvstående toalett og dusj på gulv. Elektrisk vifte på bad.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Elektrisk vifte på bad er ikke tilkoblet rør som medfører at fuktig luft ikke blir ført ut av badet, men føres over nedforet himling på bad uten steder å gå videre.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge tidligere salgsoppgave er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad Det er fremvist samsvarerklæring signert og datert 24.07.2026 for følgende arbeider: Feilsøkt bad. Viste seg at det lå stikkontakt løst til vvb over himling, som også strøm til bryterpanel var hentet fra, hvor en av lederne hadde løsnet i kontakten. Fjernet stikkontakten og tilkoblet i ny koblingsboks og festet på veggen ved takluken.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er montert røykvarsler i stue/kjøkken og entré.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Plastrør i kjøkken. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. 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.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken. kullfilterventilator på kjøkken.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og elektrisk/mekanisk avtrekk, i dette tilfellet er det ikke etablert friskluftventil på soverom og elektrisk/mekanisk vifte på kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 28 liter, montert i benk på kjøkken. Berederen har fast tilkobling for strømtilførsel.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.
Årsak:	Årsaken er i dette tilfellet vurdert som en byggefeil, da det skulle vært montert samtidig med berederen.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Produksjonsår for berederen
2019

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 28 liter, montert over himling på bad.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår for berederen
1992

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2020

Hvilken produsent er kjøkkenet
Ikea

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

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.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og soverom
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 29 mm TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt strie. Enkelte vegger i entré med pusset og malt.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Nedforet himling i entré, med himlingshøyde på ca. 2,3 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.97 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i entré og soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lyd og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Boligen er oppført i 1890, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente tegninger er ikke mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Boligen befinner seg i 3. etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmåling.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	23-07-2026	Eiers egenerklæring signert og datert 22.07.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger			Ikke mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christer Madsen	9578-5999-4-2038565	2026-07-22 15:20:05

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
22. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0234/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vogts gate 43, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Christer Madsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2015

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: 88462992
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet vinduer og oppgradering av fasaden i 2023. Dette ble gjort via sameiet, så firmaets navn er jeg usikker på.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer i min leilighet. Sameiet fikk utvidet fellesareal da tidligere pubareal ble omgjort til bakgård for flere år siden.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksisterende kjøkken ble erstattet med nytt kjøkken i 2020.

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

Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer med bad/vaskerommet i min leilighet. Det var imidlertid en mindre lekkasje i kjelleren/fellesareal for noen år siden. Dette ble utbedret raskt, og det har ikke vært noen problemer etter dette.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen i 2015.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0234/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christer Madsen	**2026-07-22**

Identifikasjon

Christer Madsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Vogts gate 43, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323529**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558740**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **352**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 124 kWh**



Vogts gate 43, 0474 OSLO

Detaljering

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



Vogts gate 43, 0474 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Oda Endsjø Fevang
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: o.fevang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0234/26 . Vår ref.: 6465-1-06 Dato: 20.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986648143
Andelseier:	Madsen, Christer
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Vogts Gate 43, 0474 OSLO
Andelsnummer:	6
Gnr.	225
Bnr.	352
Borettsinnskudd:	Kr. 999 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 949666.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Vogtsgt. 43 sameie og Vogtsgt. 43 borettslag henger sammen og har til enhver tid samme styre. Borettslaget er en del av Vogtsgt. 43 sameie. Vogtsgt. 43 sameie har har lån som borettslagets eiere også hefter for. Den enkeltes fellesgjeld i sameiet fremkommer ikke i megleropplysnigene. For å få oppgitt dette må rådgiver i OBOS kontaktes på epost. (Det må beregnes noe svartid). Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum n måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208089161
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,74%
Restsaldo	334 168,00
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207533513
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 728 365,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 990,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån felles sameiet	1 194,00	
Lån leiligheter	1 805,00	
Felleskostnader	4 579,30	
Kabel-tv og internett	412,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	417,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 086,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	453 165,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208089161
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207533513
Restsaldo:	279 299,93
Kapitalkostnader:	1 760,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279 299,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anja Sundt, e-post:vogtsgate43@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter for

Borettslaget Vogtsgate 43 Org. nr. 986 648 143

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.04.2019 og erstatter tidligere vedtekter. Endret på generalforsamling 14.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vogts gate 43 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Andre enn ektefeller eller personer som minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter lov om borettslag.

(2) Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet. Knytter der seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten av erververen samtidig overdrar borettsinnskuddet.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene eller borettslagsloven.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier.
Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, det kan velges 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler – Vogs gate 43 borettslag og sameie

Vedtatt på årsmøtet og generalforsamling 02.05.2018
Oppdatert etter vedtak på generalforsamling 2021

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til selskapets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Seksjonseierne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i selskapet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte parter. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til selskapets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av generalforsamling/sameiermøte med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som seksjonseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver seksjonseier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette. Man må likevel ta hensyn til naboer og dempe seg ved klager.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Enhver seksjonseier har ansvaret for å merke dør og ringeklokke med etternavn på beboere i leiligheten.

4. Oppganger, fellesområder og kjellerboder

4.1 Seksjonseierne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk dørstopper montert på døren eventuelt en kile under døren. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

4.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

4.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige eller utvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

4.4 Sportsutstyr ol. skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres i sykkelskuret.

4.5 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

4.6 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

4.7 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper på fellesområdene.

4.8 Beplantningen på fellesarealer utover det styret har vedtatt, må tas opp med styret i selskapet for godkjennelse.

4.9 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bodene.

4.10 Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

4.11 parkering av sykler, motorsykler, barnevogner ol. skal parkeres i sykkelboden.

4.12 Vaskerommet skal holdes rent og ryddig. Maskinene skal skrus av etter bruk. Filter og vannbeholder i tørketrommelen skal tømmes og eventuelle hårrester ol. skal fjernes i begge maskiner. Ingen av maskinene skal brukes etter klokken 23.

5. Søppel

5.1 Søppelkassene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå å bli overfylt. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i søppelet.

5.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelkassene.

5.3 Glass- og metallemballasje skal ikke kastes i søppelkassene. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

7. Dyrehold

7.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

7.2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

8. Forsikringer og skader

8.1 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.

8.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

8.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

9. Sikkerhet

9.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

9.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygård eller bakgård.

9.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

9.4 Utgangsdører og porten i portrommet skal være låst til enhver tid.

10. Bakgården

10.1 Generelle regler for ro og orden gjelder også i bakgården, se punkt 2.

10.2 Bakgården skal holdes ryddig.

10.3 Grilling i bakgård er ikke tillat. Dette gjelder også engangsgrill.

10.4 Hvis man ønsker å avholde et «større» arrangement og ønsker å ta i bruk hele bakgården kan dette gjøres ved å sende en forespørsel til styret og henge opp nabovarsel en uke i forvegen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6465
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6465

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sohail Kamali er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6465 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6465 VOGTSGT. 43 BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sunny Paal Sharma
- Tiago Gjesdal

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

- Sohail Kamali

Styrets årsrapport

- Evaluere om søknad Enova og Oslo kommune om støtte til energitiltak. Opp til 30% fra Enova til etterisolering av fasade. Opp til 30% fra Enova og 20% fra Oslo kommune for montering av solcellepaneler på taket. Muligheten for å søke om støtte til dette går ut i år. Et eventuelt vedtak varer i tre år etter vedtak. Befaringer med firmaer som utfører jobbene. Søknad til Enova og kommunen. Styret jobber mot eventuelle solceller på taket. Innhente anbud på disse jobbene. Etter vurdering og undersøkelser om faktisk utbytte kontra utgifter så har styret vedtatt at vi ikke går videre med disse tiltakene. Det er ikke ønskelig med en så stor økning av fellesutgifter et slikt lån vil medføre, selv med støtte fra Enova.
- Reparasjon av porten! Flere fester i muren har løsnet. Kontakte firmaer for prisestimat og etterfølgende utbedring.
- Utbedring av lamper og diverse kontakter ol i kjelleren. Både for strømsparing, helt nødvendig vedlikehold av utgåtte/utdaterte eller ødelagte lamper, kontakter og brytere.
- Bytte låshus og «mottagerdel», sette på lister for å unngå at porten smeller så hardt. Nesten alle festene på porten er løse. Styret har kontaktet firma og porte er utbedret.
- Purre på ettårskontrollen med Malercompagniet. Gjennomføre årskontroll og utarbeidelse.
- Bytte brannsentralen.
- Purre på etterkontroll etter oppussingen.
- Gjøre noen av innkjøpene til bakgården, potter og planter etc. I tillegg holde det ved like over sommeren.
- Reparere vasken på vaskerommet da festene er dårlige og vasken er i ferd med å løsne.
- MYE jobb med å sortere søppel som beboere ikke klarer å kaste riktig! Sortering av både papp og søppel. Styret har også ved flere anledninger måttet demontere møbler og annet gjensatt som må leveres på gjenbruksstasjonen i Bentsebrugata. Styrets medlemmer har også måttet gå til stasjon med alt fra pant, glassøppel, diverse elektrisk, osv!
- Feiing/måking/strø i bakgården og portrom.
- Diverse andre vaktmester-jobber, generelt vedlikehold og dag til dag ting.

VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
ORG.NR. 986648143, KLIENTNR. 6465

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**273 973**	**408 079**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		48 294	-1 875 204
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-33 761	-32 363
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-170 070	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	45 254	1 773 461
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-110 282**	**-134 106**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**163 691**	**273 973**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		214 351	324 394
Kortsiktig gjeld		-50 660	-50 421
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**163 691**	**273 973**

VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
ORG.NR. 986648143, KLIENTNR. 6465

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	30 468	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	798 736	834 342	890 000	875 000
Andre inntekter		0	126 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**829 204**	**960 342**	**890 000**	**875 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-1 000	-1 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 611	-7 439	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-45 135	-43 073	-46 000	-48 070
Konsulenthonorar		-7 333	-152 331	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold		0	-5 582	-15 000	-15 000
Forsikringer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	14	-536 496	-2 304 248	-554 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 173	-71 754	-52 000	-53 560
Andre driftskostnader	6	-12 250	-10 646	-8 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-688 818**	**-2 627 893**	**-722 000**	**-686 870**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**140 386**	**-1 667 551**	**168 000**	**188 130**
Innbetalt andel fellesgjeld		170 070	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**310 456**	**-1 667 551**	**168 000**	**188 130**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	4 015	7 671	0	0
Finanskostnader	8	-266 177	-215 323	-141 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-262 162**	**-207 653**	**-141 000**	**-141 000**
ÅRSRESULTAT		**48 294**	**-1 875 204**	**27 000**	**47 130**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-1 875 204		
Til annen egenkapital:		48 294	0		

VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
ORG.NR. 986648143, KLIENTNR. 6465

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	12 236 766	12 236 766
Tomt		1 282 000	1 282 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 518 766**	**13 518 766**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 061	6 140
Andre kortsiktige fordringer	10	153	430
Driftskonto OBOS-banken		153 535	267 961
Sparekonto OBOS-banken		51 602	49 863
SUM OMLØPSMIDLER		**214 351**	**324 394**
SUM EIENDELER		**13 733 117**	**13 843 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Annen egenkapital	11	468 204	419 910
SUM EGENKAPITAL		**469 204**	**420 910**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 081 712	2 285 543
Borettsinnskudd	13	9 319 000	9 319 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 812 541	1 767 286
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 213 253**	**13 371 829**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 204	7 500
Påløpte renter		626	42 921
Annen kortsiktig gjeld	15	43 830	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 660**	**50 421**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 733 117**	**13 843 160**
Pantstillelse	16	14 719 000	14 419 000
Garantiansvar	14	2 143 195	1 894 737

Oslo, __.__.2026
Styret i Vogtsgt. 43 Borettslag

Anja Sundt Morten Midré Hanna Birkeland

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	480 720
Kabel-tv og internett	47 880
Lån leiligheter	134 004
Lån felles sameiet	137 808
Avregnign lån	-1 676
Kapitalkostnader IN I	30 272
Reg.kapitalkostnader IN I	196
Fratrekk kapitalkostnader	-30 468
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**798 736**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	**-20 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 611
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 611**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-10 196
Bank- og kortgebyr	-2 053
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-12 250**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 739
Andre renteinntekter	1 528
SUM FINANSINNTEKTER	**4 015**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-129 035
Andre rentekostnader	-137 142
SUM FINANSKOSTNADER	**-266 177**

NOTE 9
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 538 016
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	698 750
SUM BYGNINGER	**12 236 766**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne - IN-lån	153
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**153**

NOTE 11
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	143 299
Egenkapital fra IN tidligere år	173 345
Egenkapital fra IN 2025	170 070
Reduksjon EK fra IN	-18 510
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**468 204**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2016	-2 085 332	
Nedbetalt tidligere	312 834	
Nedbetalt i år	28 151	
		-1 744 347
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-700 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 610	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 610	
Nedbetalt tidligere, IN	173 345	
Nedbetalt i år, IN	170 070	
		-337 365
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 081 712**

NOTE 13
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-9 319 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 319 000**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 347/452 deler av Vogtsgt. 43 sameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Vogtsgt. 43 sameie som utgjør kr 2 143 195.
Selskapets andel i Vogtsgt. 43 sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i Vogtsgt. 43 sameie er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning lån	-43 830
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-43 830**

NOTE 16
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 319 000
Pantelån	2 081 712
Beregnede IN forpliktelser	324 905
TOTALT	**11 725 617**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 236 766
Tomt	1 282 000
TOTALT	**13 518 766**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VOGTSGT. 43 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XT8LN-CYLQS-TEUY5-MVEB2-UM2NI-JMPB8

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-08 05:16:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XT8LN-CYLQS-TEUY5-MVEB2-UM2NI-JMPB8

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 6465 **Selskapsnavn:** VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla Skui er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sohail Kamali er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Sunny Paal Sharma

☐ Tiago Gjesdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sohail Kamali

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986648143
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sohail Kamali er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

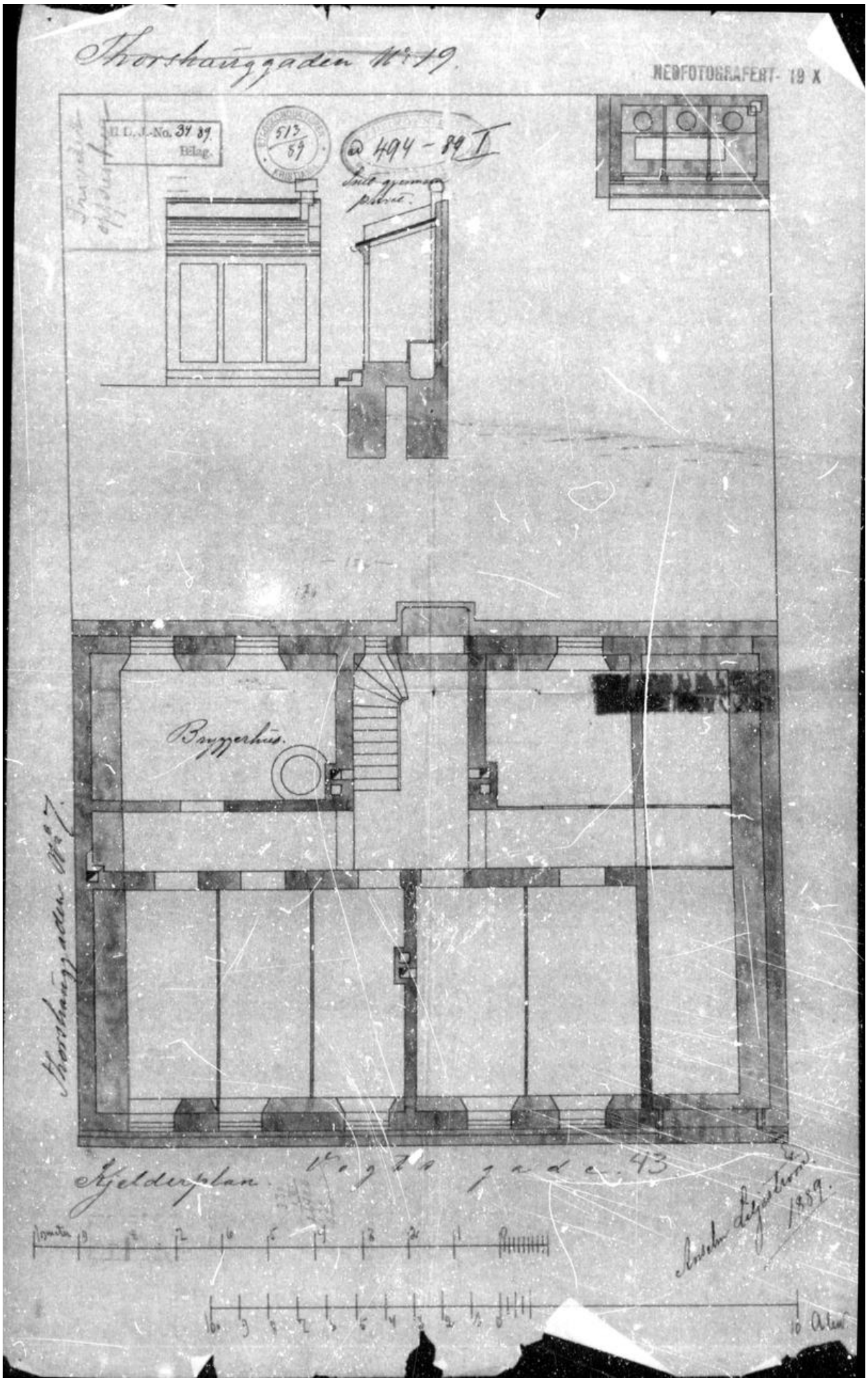
Følgende ble valgt:
Tiago Gjesdal (4 stemmer)
Sunny Paal Sharma (4 stemmer)

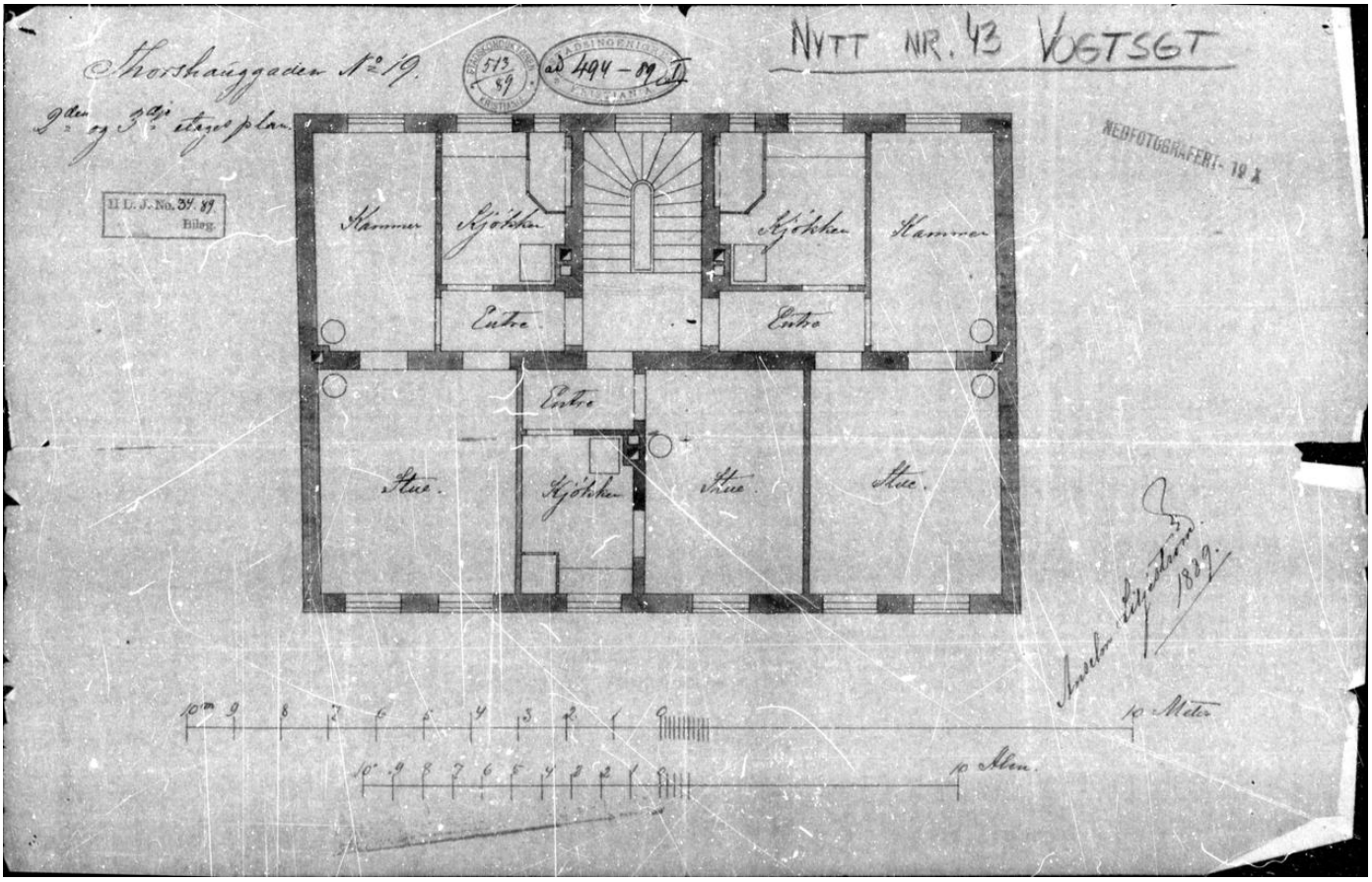
Følgende stilte til valg:
Tiago Gjesdal
Sunny Paal Sharma

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sohail Kamali (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sohail Kamali


Thorshavnsgaden Nr 19.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
H. L. J. No. 37 89.
Bilag.
513/89
Byggeriet
Nr 494 - 89 I
Snit gennem pidsvé.
Byggerhus.
Thorshavnsgaden Nr 17.
Kjelderplan for gaden 43.
Axel Lefevre
1889.
10 Alen


Thorshaugaden N° 19.
2den og 3die etages plan.
NYTT NR. 43 VOGTSGT
Kammer
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Entre
Entre
Entre
Stue.
Kjøkken
Stue.
Stue.
10 Meter

Vogtsgt. 43

F. nr. 34

1889

Våningshus.

II D. J.-No. 34. 89
5. Bilag

513 / 89

555

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Baaningshus i 3 Et. med Kjælder.

for Matr.-No. 19 - Thorvald Meyers Gade (3) Nyt No. 43 Vogts Gade.

Indleveret 3. 4. 89. Attesteret 6 April 1889.

Der vides intet at bemærke ved Planen, hvorfor denne indstilles til Approbation.

Tomten, der ligger ved Vogts Gade, 3 Etager op til Hjørnehuset ved Thorvald Meyers Gade, har fornemlig N. til Vogts Gade.

Chra. d 3.4.89.

Henr. Nissen.

CHRISTIANIA
J. No. A 116/89
SUNDHEDSKOMMISSIONEN

Chra. Sundhedskommission.

Intet at bemærke
Chra 4/4 89.

115/89 B

Intet at bemærke. Tomten er ikke vanskelig matrikuleret, men vil ved eventuel Opmaaling faa N. 43 Vogts Gade.

d. 5/4 1889.

STADSINGENIØRENS
494 - 89 D. L.
KRISTIANIA

Theodor Bruun.

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

Christiania 5te April 1889.

C. J. Bull

6.4.89
8.4.89

Höideforholdet af Vognts Eides sidstlinie fortil Nr. 43 bestemmes ved den rette linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Rosenlundgadens Nordside til dens Skjæringspunkt med Thorshavngadens Sydside - førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 61,5 og sidstnævnte paa Cöten 65,3.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloakken af mindst 1 cm. paa 10 cm. Hvis Afløbet ikke tænkes ført til offentlig Kloak, maa ethvert andet Arrangement af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Risiko. Drageringen maa udføres efter Retningen paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Grenrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Rummet, saavel for Vand som Kloakk, maa muures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 3/4 Tom høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Afløb fra Brønde forbydes.

Christiania Stadingeniørkontor den 15 April 1889

A. Kr. Andersen

Approberes. Stadingeniørens Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterlevelse

Christiania 15. April 1889.

C. J. Bull

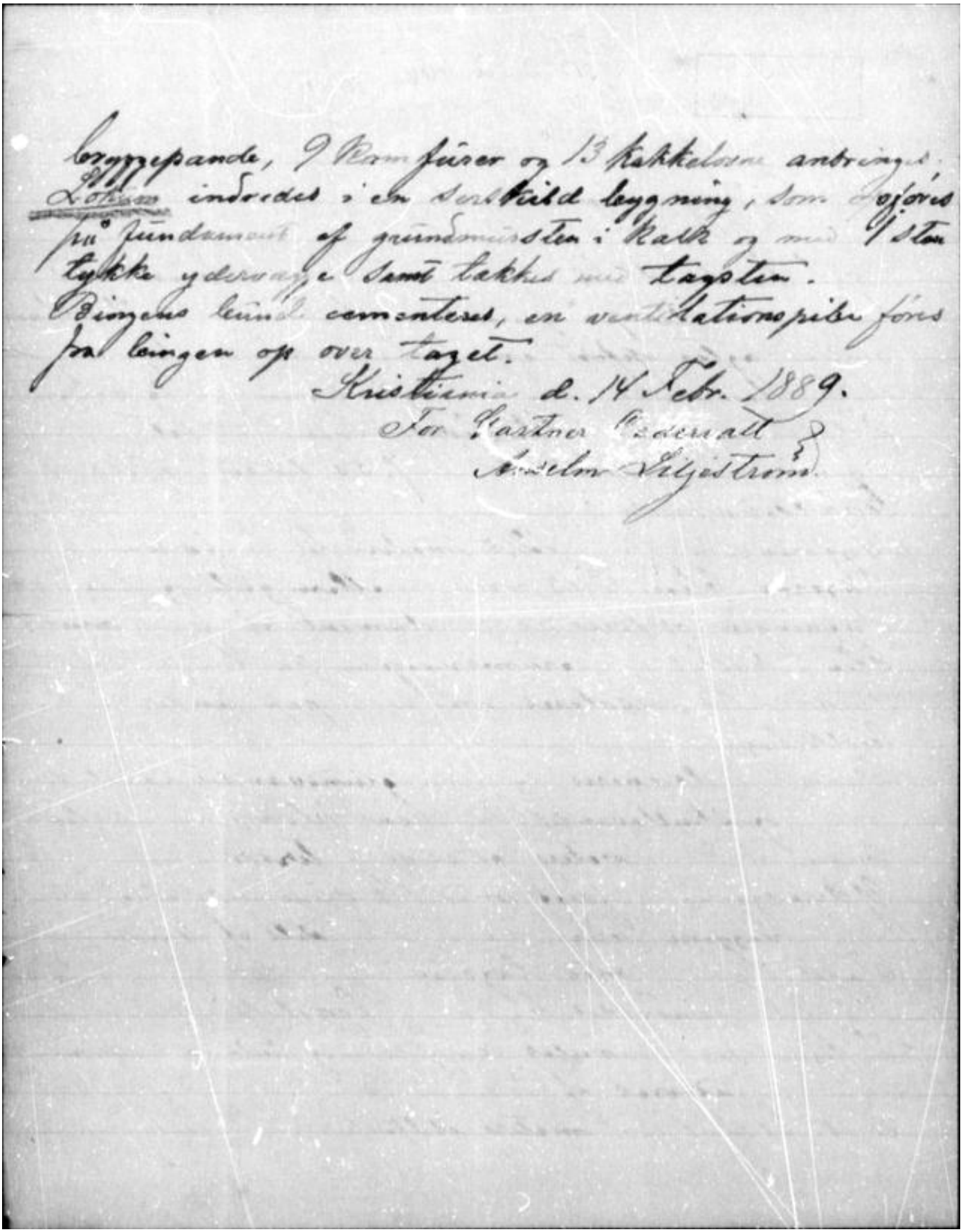
II D. J.-No. 34. 89.
Bilag.

513/89

d 494 - 89 I

Byggningsanmeldelse.

I henhold til lyggningslovens § 3 anmeldes herved at der på grunden Kath. N:r 19 Thorshavngaden agtes opført en 3 etages vaaningsbygning i overensstemmelse med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet.
Byggningens gjennemsnitlige indhold er 7.50 kub. meter.
Gårdsrummets dele
Byggningens høide 12,5 meter til taghoden.
Etagerne bliver 3,13 meter mellem gulv og tag.
Bygningen opføres på fundamenter af grundmure.
Ydermurene i Kalk, Skillerummsvæggene på Kalk.
Grundmurene isoleres med asphalt pap under 1ste lejlighedslag.
Grunden drøneres og føres grundvandet såvel som over- og skyllevandet til byens kloakrør ved en ledning af 0,13 meters glaserede lerrør.
Ydervæggene opføres med 1½ stens lysthelse, Skillerummsvæggene bliver dels af mur dels af indvendig gran. Taget kobles med tagsten.
På loftet indredes kvister og tørreloft.
I kjælderen indredes bryggerie og kul- og vedrum.
Trappen udføres af træ.
Der anv. 24 × 24 centimeters ildpiber med tilhørende



omgivende, 9 Rømfüner og 13 Kakkelovne anbringes. Ovnen indrettes i en dobbelt Væg, som opføres på fundamentet af grundmursten i Kalk og med 1/2 Sten tykke ydervægge samt lukkes med tagsten.
Øverst midt i cementeres en ventilationspibe føres saa langen op over taget.

Kristiania d. 14 Febr. 1889.

For Carlsen & Ødegaard
Anselm Wilgestrøm.

Vogtsgt. 43

J. nr. 202
1906

W. C.

202. 1906.
3

Anmeldelse
2 Tegninger.

461
1906

1.

109
1906

Expeditions-Dokument

angaaende Klosettbygning.

paa Matr.-No. 43 Vogts Gade.

Indleveret 25de Juni 1906. Attesteret 23/8. 1906.

Oversendes Kr.a Sundhedskommission
Kristiania 25de Juni 1906.
Pr. F. C. Arnesen Fraser
Otto Holm.

Vedlagte regler for indretning af toiletter maa befølges. Afdraabspibe maa føres op i høide med overkant tag og sikres effektivt mod antrængelser af røger eller paa anden maade.
Man gaar ud fra, at anmeldelsen ikke tilkrangere dispensation fra § 40.
Kristiania sundhedskommission 27 juni 1906

Ing. 464 06 INGENIØR

Sndh. 28/6 06.

Tilbagesendes Kr.ania Sundhedskommission idet Kloakdammelsen B.D.J. Nr. 34.89 vedlægges hvoraf vil sees at Gårdsrummet paa den ene Side indskrænkes til ca 5,6 mtr.

Kristiania 28de Juni 1906
Pr. F. C. Arnesen Fraser
Otto Holm.

2

Sundhedskommissionen har fattet følgende Beslutning:

Dispensation fra § 40 2 anbefales indvilget. —

Kristiania Sundhedskommission den 4. Juli 1906

Efter kommunelægen

Gynnes Ustvedt



Tilsendt

Oversendes Hr. Byggningsinspektør.

Tilbygningen bør fundamenteres i passende Bredde og Dybde samt forsynes til Bygningen i to Højder. Lysskjæbten bør have mindst 1 Meters Afstand udvendig og Trappens Klapsels fuldt Lys i Vindues Bredde, forøvrigt indstilles paa Approbation.

Kr.a 6. 7. 1906. Ulr. Brocks.

476/06.

Oversendes den øverste Bygningskommission.

Som Beslutning fremlægges:

Dispensation fra § 40 pct. 2. meddeles.

Kristiania 9de Juli 1906.

I Bygningsinspektørens Fravær

Thaulow

№ B. 11/7 06

476/06

Bygningskommissionen har besluttet:

Dispensation fra Bygningslovens § 40 pct. 2 meddeles.

I Henhold hertil tillades Tilbygningen opført paa Fundamentet given en Bredde af 2,20 x 2,0 Meter Trappens Beliggenhed bliver stort Mulig og forøvrigt Sundhedskommissionens Bemærkninger efterkommes.

Kristiania den 13de Juli 1906

I Bygningsinspektørens Fravær

Thaulow

3

Oversendes Hr. Sundhedskommissionær i Sandvold
til § 27 1.

Kristiania 15de August 1906.

V. V. Borchsenius.

Tilbagesendes hr. Bygningsinspektøren. Der er fra Sundhedskommissionens side intet til hinder for, at privetterne bygges i bly. Da klosetbeholderne muligens vil vise sig at blive for smaa, maa man forbeholde sig adgang til senere at kunne paabyde anbragt flere afluktere.

Kristiania Sundhedskommission 21 August 1906
efter bemyndigelse.

A. C. Drimer

H. Bull

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 612/06
KRISTIANIA

Schema Nr. 2.

Bygge-Anmeldelse.

1

BYGNINGSCHEFEN B. J.-No. 461 1906 KRISTIANIA

B. J.-No. 202. 1906. Bilag.

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse omfattende Indredninger, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, større Skur og Udhuse uden Rum bestemt til varigt Ophold for Mennesker med lignende Anlæg og Arbeider vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer tiligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrændse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Naboeiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og være daterede samt signerede. **Anmeldelsen maa indsendes gjennem Bygningsinspekteren.**

J.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

Matr.-Nr. 43 Tøyengaden

§ 25.	Passus 2. Litr. a. Vedlagte Tegninger.	
	Passus 2, Litr. b. Forklaring om Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.	Den ønskes opført en Trinetbygning. 1½ Stenmur.
	Passus 2, Litr. c. Situationsplan.	
	Passus 2, Litra d. Stabilitetsberegning.	
§ 42.	Loftsværelser, Portrumsværelser.	
§ 43.	Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.	
§ 54.	Udbygning.	
§ 56.	Skur, deres Øiemed.	
§ 59.	Pas. 1. Lokumer.	Der anbringes i alle Lokum en Klyttekasse Zinkbøtte
	Pas. 2. Stald, Fjøs og Grisehus.	
§ 65.	Skorstenspiber. Litr. d. Stabilitetsberegning, cfr. § 57.	
§ 30.	Gadens Bredde, cfr. § 6, 3die Passus. Bygningens Høide.	

3

§ 30. Gaardsrummets Tværmaal og Areal, Passus 7, cfr. § 94.

§ 31. Afstand fra Nabo.

§ 40. Bebyggelsens hele Grundflade. cfr. § 94. 2,65 0m

§ 42. Etagehøider, Gulvareal og Lysflade, Beskyttelse mod Kulde for Loftsværelser. 2,50 Etagehöide af 1,25 0m Gulvflade

§ 43. Arealer.

§ 47. Trappers Bredde og Stigningsforhold. Fremspring i Gadeflugten, cfr. § 6, Passus 3.

§ 49. Tagvinkler og Tagformer.

§ 50. Fremspring af Hovedgesims (Overskydende Trætag)

§ 51. Tækningsmateriale. Zink

§ 65, 66, 67. Røgpiber og Ildstedsanlæg. Der anbringes en Ventilationsgriche 18 x 38 cm.

§ 71, 72, 73 og 74 samt 75. Nye Ildstedsanlæg, Dampkjedler, Varmeapparater m. m. eller forandrede i Forbindelse med de øvrige Arbeider.

§ 76. Ildfarlige Anlæg.

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 8637
6 FEB 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETE

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	OSLO	225	352		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
8827774722	VOGTS GT. 43 A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	105		13				25				37				49			
2	SB	347		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 452 = nevner: 452

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 8637 Tinglyst: 06.02.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
x Oslo. 9/12-03	x Ragnar Gotland.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

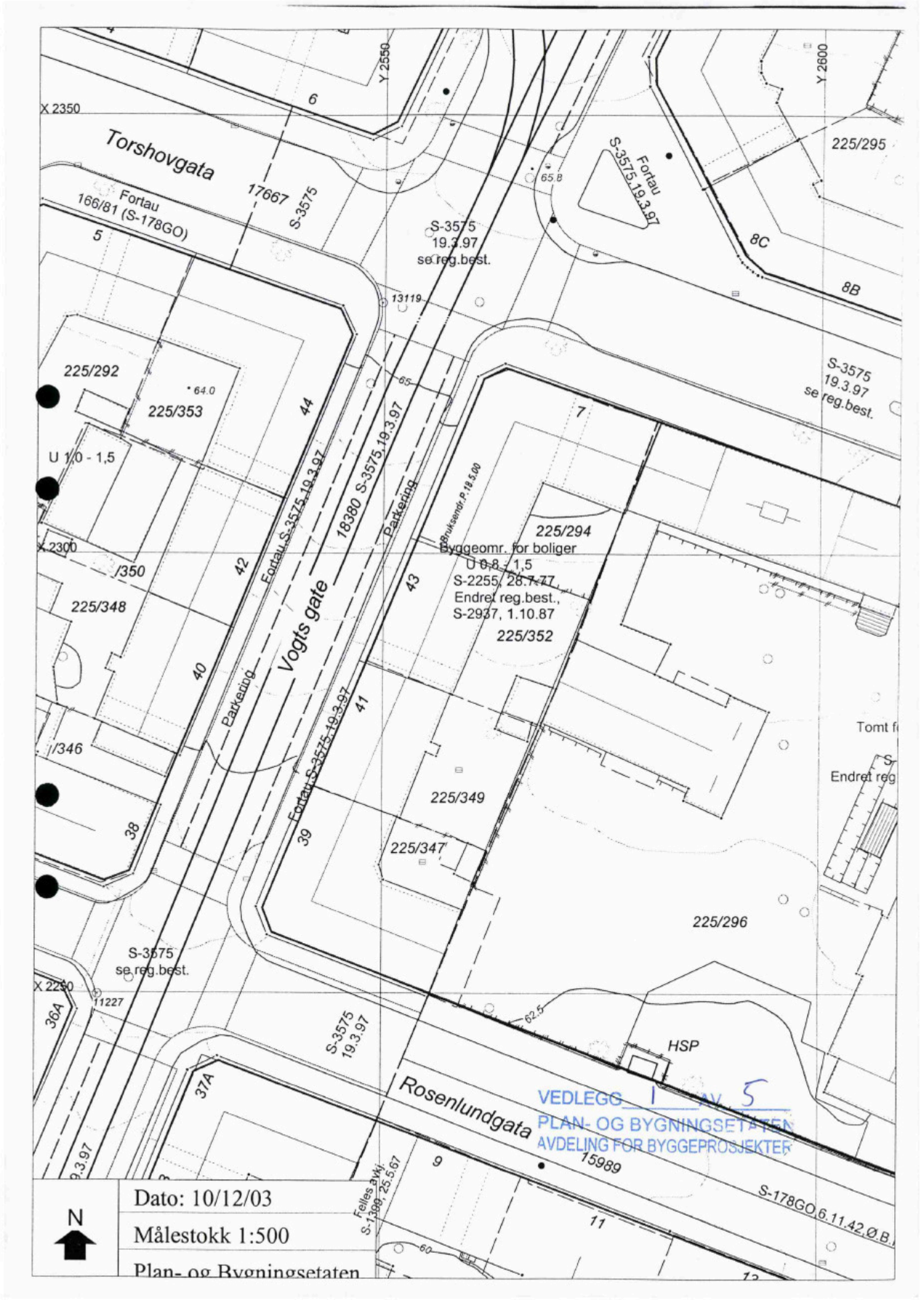
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
225	352		1-2

OSLO kommune

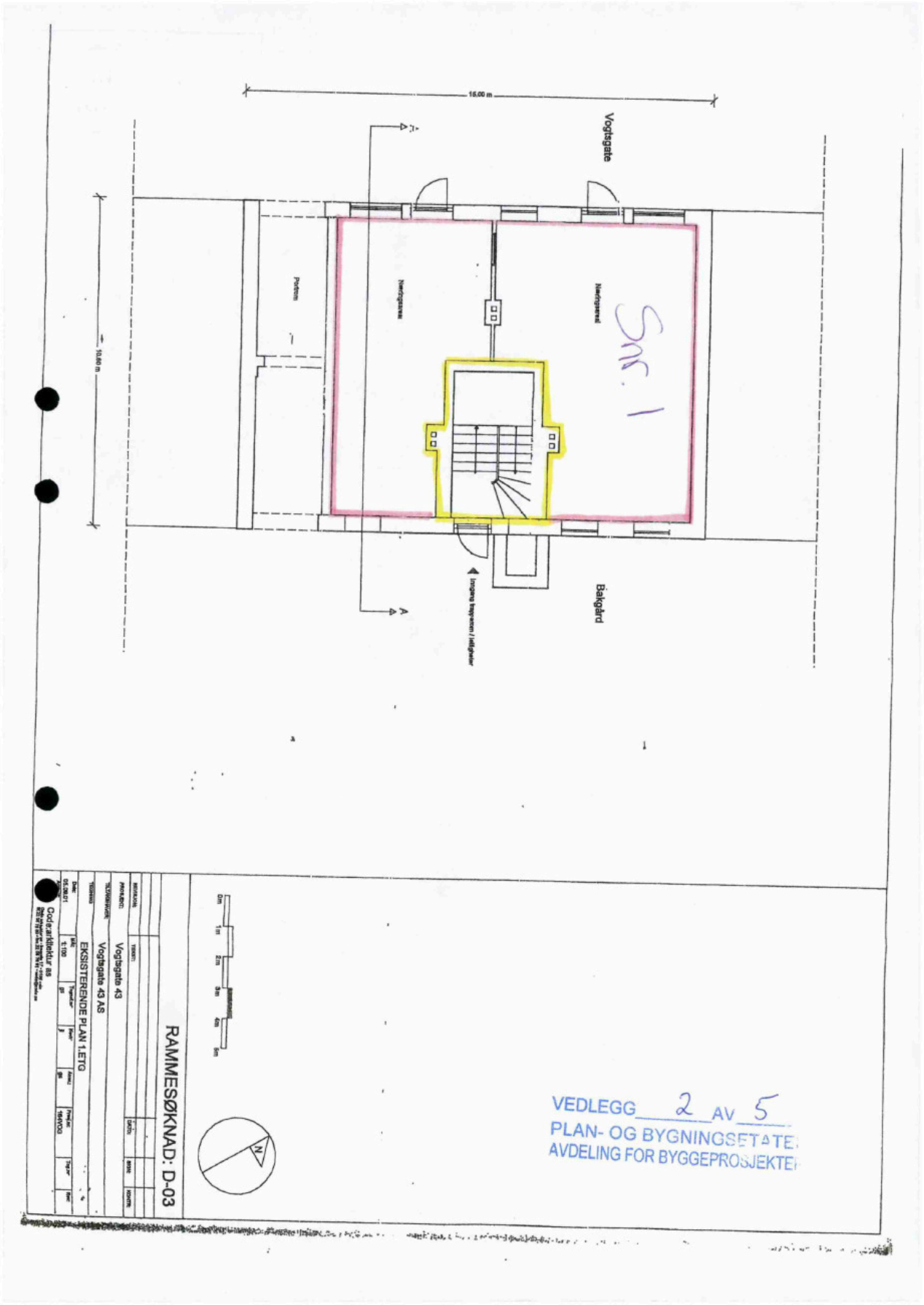
Dato	Stempel og underskrift
29/1-2004	Bent Daniels Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

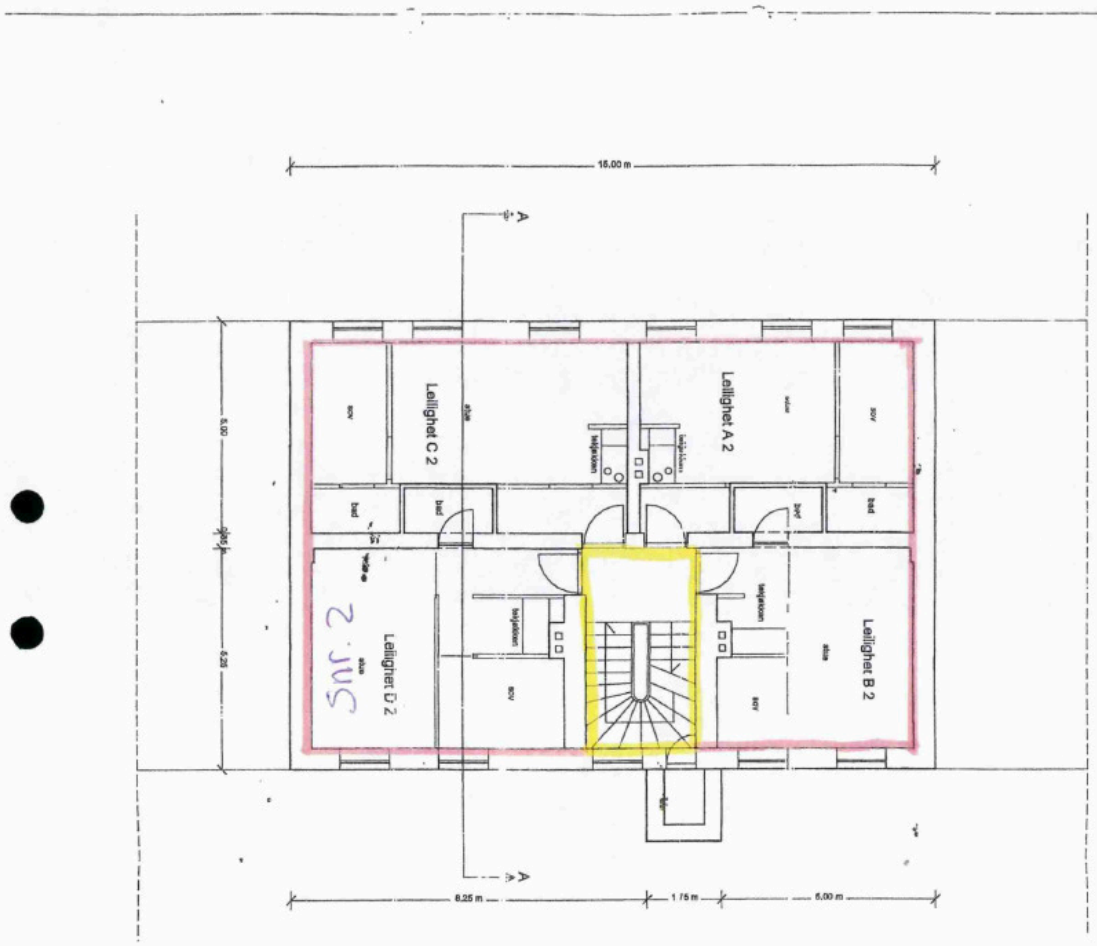
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Torshovgata
Vogts gate
Rosenlundgata
Fortau 166/81 (S-178GO)
17667 S-3575
18380 S-3575,19.3.97
Fortau S-3575,19.3.97
Parkering
Fortau S-3575,19.3.97
Parkering
Fortau S-3575,19.3.97
Fortau S-3575,19.3.97
S-3575 19.3.97 se reg.best.
S-3575 19.3.97 se reg.best.
S-3575 19.3.97 se reg.best.
S-3575 19.3.97
Felles avkj. S-13989, 25.5.67
S-178GO,6.11.42,Ø.B.
Bruksendr. P.18.5.00
225/292
225/353
225/350
225/348
225/346
225/294
Byggeomr. for boliger
U 0,8 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87
225/352
225/349
225/347
225/296
225/295
U 1,0 - 1,5
HSP
Tomt f
Endret reg
X 2350
X 2300
X 2250
Y 2550
Y 2600
5
6
7
8B
8C
9
11
12
36A
37A
38
39
40
41
42
43
44
11227
13119
15989
64.0
65.8
62.5
60
65
Dato: 10/12/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
11 DES. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


16.00 m
Vogtsgate
10.60 m
Portrom
Bakgård
Sn. 1
RAMMESØKNAD: D-03
EKSISTERENDE PLAN 1.ETG
Vogtsgate 43
Vogtsgate 43 AS
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

MOTTATT
11 DES. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



RAMMESØKNAD: D-04

EKSISTERENDE PLAN 2.ETG

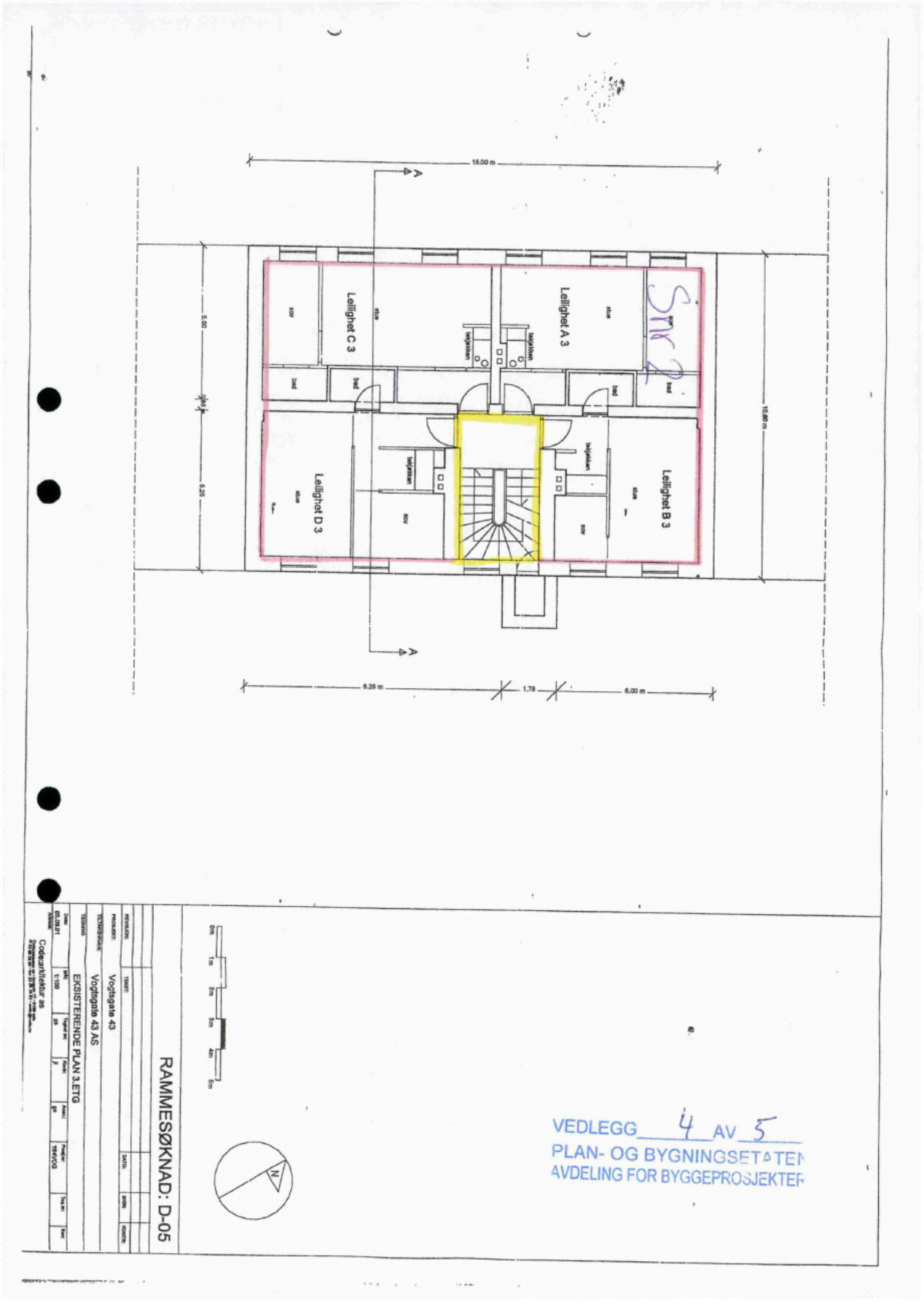
Vogtsgate 43 AS

Vogtsgate 43

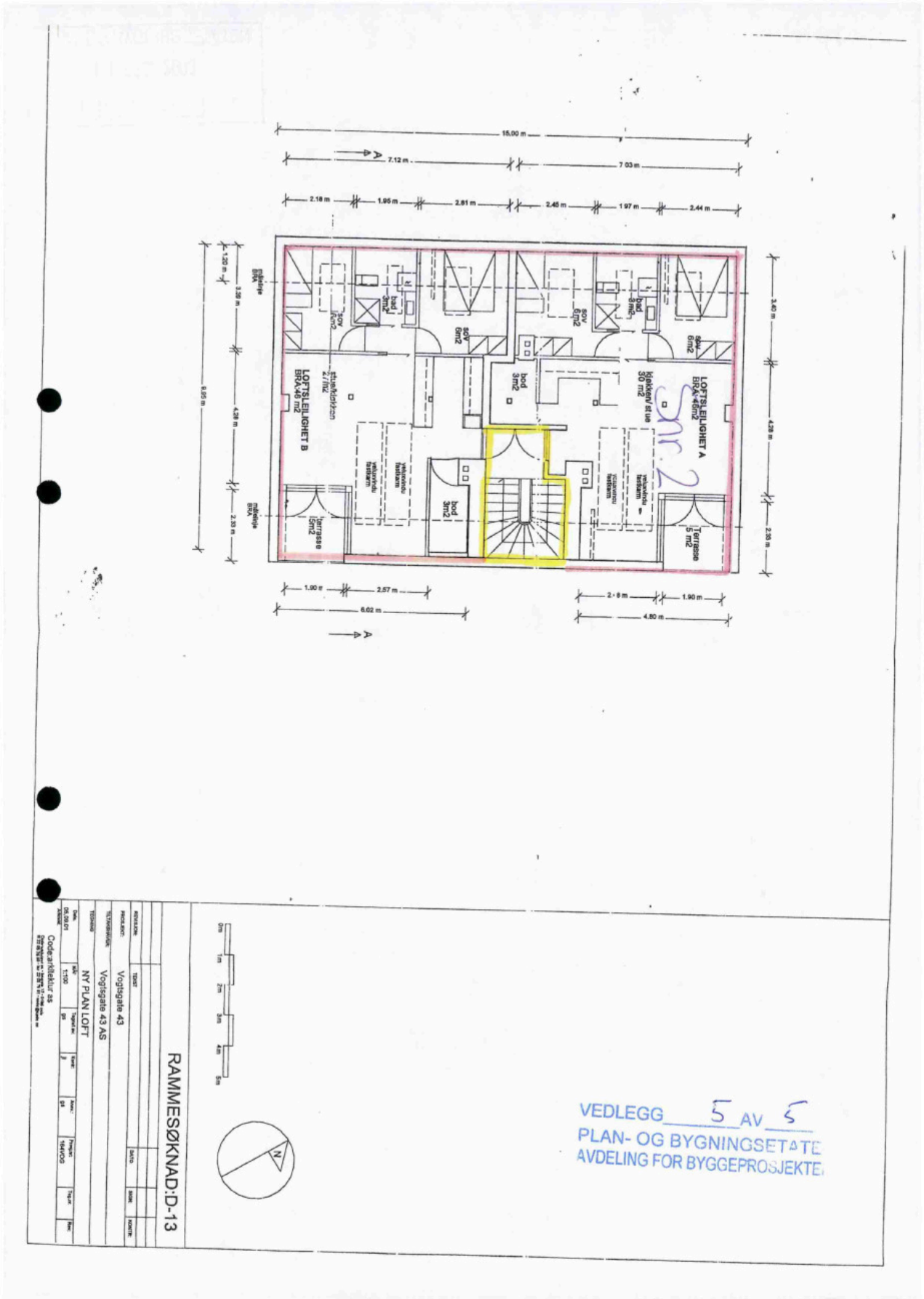
Codarchitektur as

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

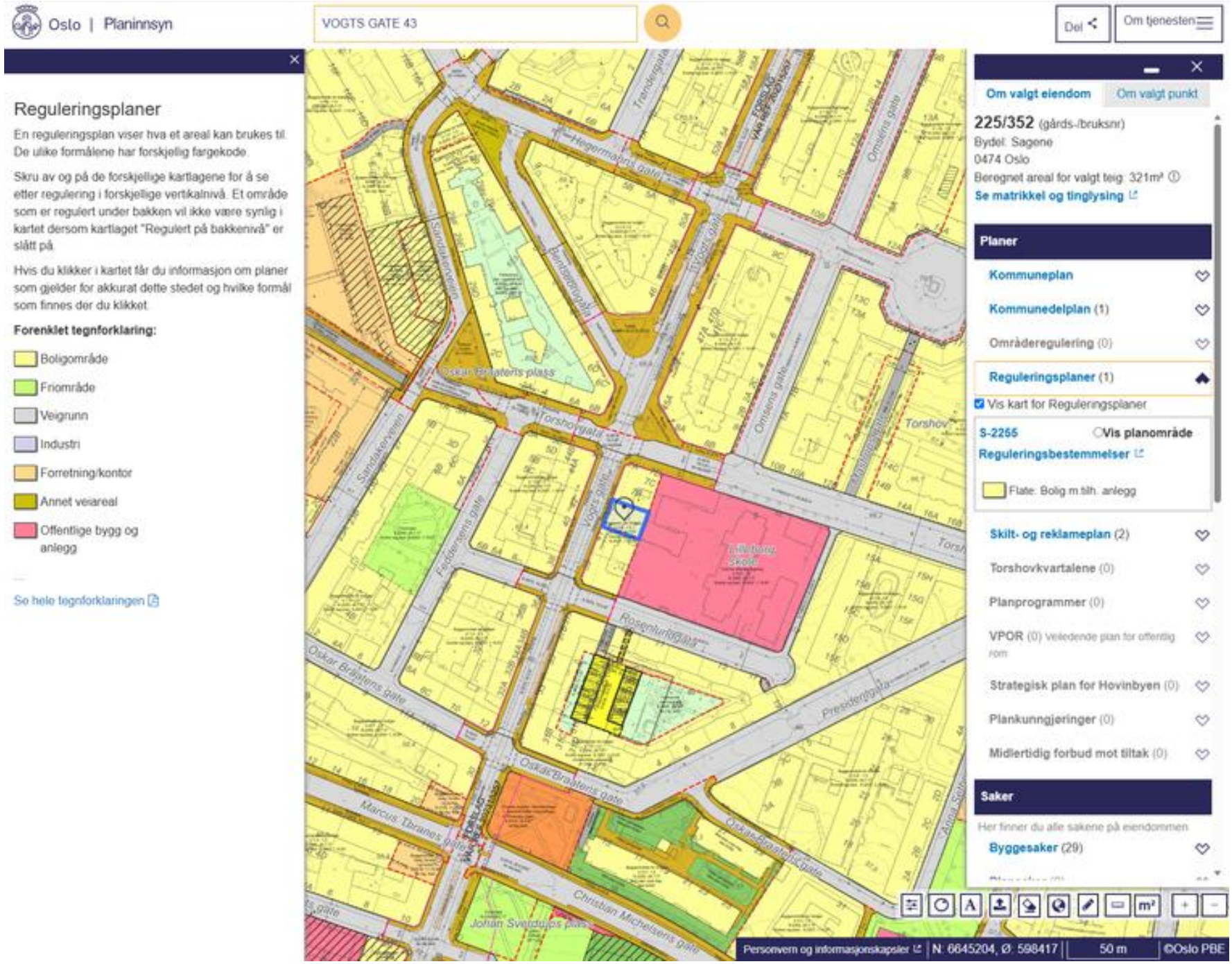
MOTTATT
11 DES. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


15.00 m
A
Leilighet C 3
Leilighet A 3
Leilighet D 3
Leilighet B 3
stue
bad
sov
heisjakten
5.00
5.25
15.00 m
8.25 m
1.75
6.00 m
A
RAMMESØKNAD: D-05
EKSISTERENDE PLAN 3.ETG
Vogtegata 43 AS
Vogtegata 43
Codearkitektur as
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
11 DES. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


15.00 m
7.12 m
7.03 m
2.18 m
1.95 m
2.81 m
2.46 m
1.97 m
2.44 m
LOFTSLEILIGHET B
BRA 46 m2
LOFTSLEILIGHET A
BRA 48m2
Kjøkken/ stue
30 m2
sov
6m2
bad
3m2
bad
8m2
Terrasse
5 m2
1.90 m
2.57 m
6.02 m
2.48 m
1.90 m
4.80 m
RAMMESØKNAD:D-13
NY PLAN LOFT
Vogtsgate 43 AS
Vogtsgate 43
Codearkitektur as
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

MOTTATT
11 DES. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

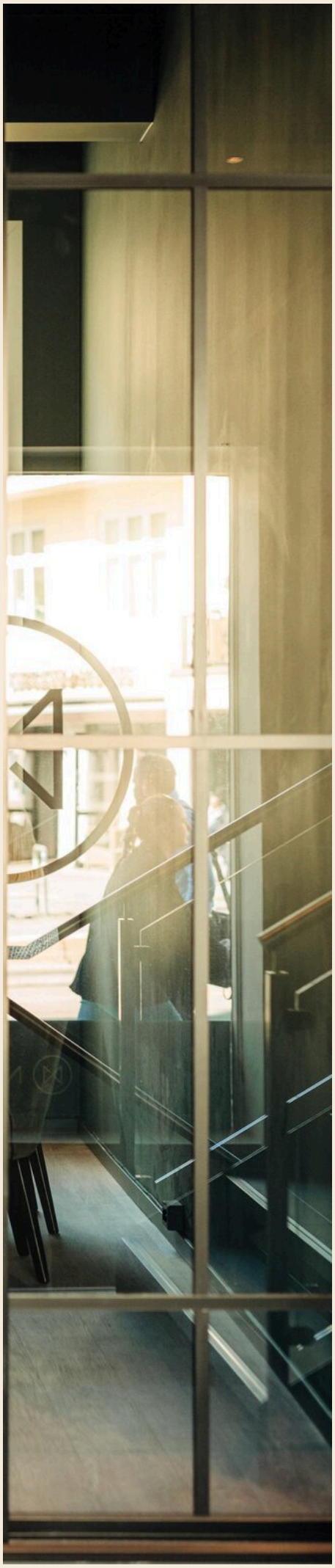

Oslo | Planinnsyn
VOGTS GATE 43
Del
Om tjenesten
Reguleringsplaner
En reguleringsplan viser hva et areal kan brukes til. De ulike formålene har forskjellig fargekode.
Skru av og på de forskjellige kartlagene for å se etter regulering i forskjellige vertikalnivå. Et område som er regulert under bakken vil ikke være synlig i kartet dersom kartlaget "Regulert på bakkenivå" er slått på.
Hvis du klikker i kartet får du informasjon om planer som gjelder for akkurat dette stedet og hvilke formål som finnes der du klikket.
Forenklet tegnforklaring:
Boligområde
Friområde
Veigrunn
Industri
Forretning/kontor
Annet vegareal
Offentlige bygg og anlegg
Se hele tegnforklaringen
Om valgt eiendom
Om valgt punkt
225/352 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Sagene
0474 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 321m²
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
Områderegulering (0)
Reguleringsplaner (1)
Vis kart for Reguleringsplaner
S-2255
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m tilh. anlegg
Skilt- og reklameplan (2)
Torshovkvartalene (0)
Planprogrammer (0)
VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
Strategisk plan for Hovinbyen (0)
Plankunngjøringer (0)
Midlertidig forbud mot tiltak (0)
Saker
Her finner du alle sakene på eiendommen
Byggesaker (29)
Personvern og informasjonskapsler
N: 6645204, Ø: 598417
50 m
©Oslo PBE

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0234/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vogts gate 43 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 352, snr 2 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oda Endsjø Fevang

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508